TRIBUNALE DI AVELLINO

SCHEDA SINTETICA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

_____

Beni in Baiano (AV)

LOTTO n. 1

Immobile sito in Baiano alla via Giuseppe Lippiello n. 94, Piano Primo, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 389 sub 14 (ex 571 sub 2)



Unità immobiliare

N	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre annotazioni
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati derivanti da
1	2	389	14	A/2	4	7,5 vani	202 m² Tot. escluse aree scoperte 192 m²	€ 484,18	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				Via Giuseppe Lippiello n. 108 piano: 1					

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in via G. Lippiello n. 94 che si sviluppa su più piani: piano terra destinato ad attività commerciali, piano primo, piano secondo, piano terzo destinati ad abitazioni e quarto piano mansardato.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento non è abitato.

PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli uffici del Comune di Baiano (AV), sono stati individuati i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 11/01/1966;
- Permesso di abitabilità del 26/03/1971.

Non risultano altre pratiche edilizie così come riportato dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di Baiano.

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA

Si precisa che, relativamente alla Licenza Edilizia del 11/01/1966, non sono stati reperiti e rilasciati grafici allegati per verificarne la rispondenza con quanto rilevato.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria depositata in Catasto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo risulta essere stata demolita solo la parete che separava il primo ambiente dal salone. Tale difformità è regolarizzabile tramite la presentazione di procedura informatica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Avellino.

DESCRIZIONE

L'appartamento fa parte di una palazzina che si sviluppa su più piani: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto mansardato. Da via Lippiello, attraverso un cancello, su cui si apre il portone d'ingresso alla palazzina, si accede ad uno spazio privato pavimentato, recintato con un muretto basso sormontato da ringhiera metallica. Attraverso il portone, di ferro e vetro, si giunge in un androne dove c'è la scala che conduce ai piani superiori Sul primo pianerottolo di sosta c'è una porta attraverso la quale si accede ai locali riportati in Catasto con particella 389 sub 12. La scala, in marmo con ringhiera in ferro, non presenta caratteristiche rilevanti. Dal pianerottolo del primo piano si accede all'appartamento che presenta l'ingresso illuminato da due portefinestre che danno sul balcone che si affaccia su via Lippiello. La parete, che separa il primo ambiente dal salone, risulta essere stata demolita per creare un unico ambiente. Dal corridoio si accede, sulla destra, a due camere, alla cucina ed ai due servizi, questi ultimi illuminati da due finestre mentre gli altri da portefinestre che si affacciano sul balcone prospiciente via Donizetti. Le pareti della cucina sono rivestite interamente da piastrelle. Alla sinistra del corridoio vi sono altre due camere, mentre, in fondo al corridoio vi è un ripostiglio. Gli infissi interni sono stati tutti rimossi mentre le persiane esterne, in legno, si presentano in pessime condizioni. Gli impianti tecnologici risultano rimossi e rifatti solo parzialmente. Gli intonaci sono

danneggiati in molte parti a causa delle tracce degli impianti. Quindi devono essere ripresi e preparati per la tinteggiatura.

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile oggetto di stima si presenta in mediocre stato conservativo, in quanto si è constatato che tutti i pavimenti e parte dei rivestimenti dei servizi igienici sono stati rimossi.
Gli infissi interni sono stati tutti rimossi mentre le persiane esterne, in legno, si presentano in pessime condizioni. Gli impianti tecnologici risultano rimossi e rifatti solo parzialmente. Gli intonaci sono danneggiati in molte parti a causa delle tracce degli impianti. Quindi devono essere ripresi e preparati per la tinteggiatura.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Nella zona in cui è sito il fabbricato vi è una discreta densità abitativa ed un'alta concentrazione di attività commerciali.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA NEL RAGGIO DI 600M

A poca distanza vi sono la stazione ferroviaria della Circumvesuviana, la caserma dei Carabinieri e l'accesso al casello autostradale NA-BA.

CONSISTENZA IMMOBILE

Planimetria Piano Primo H = 3,15 m						
N.	Destinazione	S.U.R.	S.N.R.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Ingresso	16,55		196,00	1	196,00
2	Salone	35,25				
3	Letto	17,30				
4	Cucina	15,70				
5	Bagno	6,40				
6	Servizio	4,50				
7	Letto	16,80				
8	Ripostiglio	3,40				
9	Letto	18,40				
10	Letto	18,90				
11	Disimpegno	18,20				
	Balcone		36,85		0,25	9,21
	Balcone		16,60		0,25	4,15
Totale		**168,40**	**53,45**			**209,36**

CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile si è considerato il valore di mercato di € 820,00 al metro quadrato. Moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo, viste le condizioni dell'unità immobiliare che allo stato necessita di lavori di ristrutturazione, ed è pertanto inutilizzabile, pari a 0,66, il valore unitario adeguato per l'immobile oggetto di stima corrisponde a:

€ 820,00 x 0,66 = 541,00 € /mq.

Pertanto, avremo un valore pari a:

mq 209,36 x 541,00 €/mq =113.264,00€

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, circa: € 2.500,00

€ 113.264,00 - € 2.500,00 = **110.764,00 €**

LOTTO n. 2

Immobile sito in Baiano alla via Giuseppe Lippiello n. 94, Piano terzo, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 389 sub 16 (ex 571 sub 4)



Unità immobiliare

N	*Dati identificativi*			*Dati di classamento*					*Altre annotazioni*
	Foglio	*Particella*	*Sub*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie*	*Rendita*	*Dati derivanti da*
1	2	389	16	A/2	4	7,5 vani	205 m² Tot. escluse aree scoperte 194 m²	€ 484,18	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				Via Giuseppe Lippiello n. 108 piano: 3					

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in via G. Lippiello n. 94 che si sviluppa su più piani: piano terra destinato ad attività commerciali, piano primo, piano secondo, piano terzo destinati ad abitazioni e quarto piano mansardato.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento non è abitato.

PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli uffici del Comune di Baiano (AV), sono stati individuati i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 11/01/1966;
- Permesso di abitabilità del 26/03/1971.

Non risultano altre pratiche edilizie così come riportato dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di Baiano.

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA

Si precisa che, relativamente alla Licenza Edilizia del 11/01/1966, non sono stati reperiti e rilasciati grafici allegati per verificarne la rispondenza con quanto rilevato.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria depositata in Catasto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo non risultano difformità.

DESCRIZIONE

L'appartamento risulta essere oggetto di lavori di ristrutturazione. Dalla porta si accede al vano ingresso, illuminato da due portefinestre, si giunge al salone ed al corridoio sul quale si aprono le porte dei vari ambienti. L'ampio salone è illuminato da due portefinestre che danno sul balcone che corre lungo i lati esposti a sud-ovest. Percorrendo il corridoio sulla destra vi è una prima stanza, poi la cucina, due servizi ed una stanza da letto. Tutti questi vani sono illuminati da finestre e portefinestre che danno sul balcone affacciato su via Donizetti. In fondo al corridoio vi è un ripostiglio mentre sulla sinistra altre due stanze, illuminate da portefinestre.

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile oggetto di stima deve essere oggetto di interventi in quanto i pavimenti in ceramica sono in parte posti in opera, mentre in molte zone vi è solo il massetto di posa. Gli impianti sono stati rifatti solo parzialmente. Gli intonaci in molte parti devono essere ripresi a causa delle tracce degli impianti. Tutte le pareti devono essere preparate per la tinteggiatura. I servizi sono privi di pavimentazione, dei rivestimenti delle pareti e dei sanitari. In tutto l'appartamento sono stati rimossi gli infissi interni; per quanto concerne quelli esterni ci sono solo le persiane avvolgibili.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Nella zona in cui è sito il fabbricato vi è una discreta densità abitativa ed un'alta concentrazione di attività commerciali.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA NEL RAGGIO DI 600M

A poca distanza vi sono la stazione ferroviaria della Circumvesuviana, la caserma dei Carabinieri e l'accesso al casello autostradale NA-BA.

CONSISTENZA IMMOBILE

Planimetria Piano Terzo H = 3,15 m						
N.	Destinazione	S.U.R.	S.N.R.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Ingresso	16,55		196,00	1	196,00
2	Salone	35,25				
3	Letto	17,30				
4	Cucina	15,70				
5	Bagno	6,40				
6	Servizio	4,50				
7	Letto	16,80				
8	Ripostiglio	3,40				
9	Letto	18,40				
10	Letto	18,90				
11	Disimpegno	18,20				
	Balcone		36,85		0,25	9,21
	Balcone		16,60		0,25	4,15
Totale		**171,40**	**53,45**			**209,36**

CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile si è considerato il valore di mercato di € 820,00 al metro quadrato. Moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo, viste le condizioni dell'unità immobiliare che allo stato necessita di lavori di ristrutturazione, ed è pertanto inutilizzabile, pari a 0,66, il valore unitario adeguato per l'immobile oggetto di stima corrisponde a:

€ 820,00 x 0,66 = 541,00 € /mq.

Pertanto, avremo un valore pari a:

mq 209,36 x 541,00 €/mq =113.264,00€

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, circa: € 2.500,00

€ 113.264,00 - € 2.500,00 = **110.764,00 €**

LOTTO n. 3

Immobile Mansarda sita alla via Lippiello al 4° piano di un fabbricato non ancora censita in Catasto.



DESCRIZIONE SOMMARIA

La mansarda oggetto della seguente descrizione fa parte di una palazzina sita in via G. Lippiello n. 94. La mansarda risulta essere stata costruita in assenza di titolo e non risulta accatastata.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento non è abitato.

PRATICHE EDILIZIE

Per quanto concerne il fabbricato di cui fa parte la mansarda in oggetto, dall'accesso agli uffici del Comune di Baiano (AV), sono stati individuati i seguenti documenti:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 11/01/1966;
- Permesso di abitabilità del 26/03/1971.

Non risultano altre pratiche edilizie così come riportato dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di Baiano.

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA

Per la mansarda, presso l'U.T.C. del Comune di Baiano (AV), è depositata un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e succ. mod. ed integrazioni con prot. n. 2446 del 31/03/1995. Risultano essere stati versati a titolo di acconto Lire 2.000.000. Come da atti risulta che l'Ufficio competente ha richiesto in data 04/09/2017 "ad integrazione, la documentazione tecnico amministrativa al fine di valutare la richiesta e determinare l'importo dell'oblazione dovuta e gli oneri di urbanizzazione". Inoltre, si rileva, dalla lettera inviata ai proprietari, che "per gli abusi non definiti e quindi per le opere autodenunziate e non legittimate, saranno applicati i provvedimenti previsti dall'articolo 31 e 33 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. quali: ordinanza di demolizione delle opere abusive autodenunziate e ad accertata inottemperanza all'ordinanza, la relativa acquisizione al patrimonio comunale con conseguente demolizione in danno della S.V. da parte dell'Ente, oltre all'ammenda da € 2.000 ad € 20.000.

Inoltre dall'attestazione rilasciata in data 09/02/2023 dal responsabile del procedimento del Comune di Baiano si evince che" allo stato degli atti non è possibile determinare la somma da corrispondere a titolo di oblazione e contributo di concessione per la definizione del procedimento".

Pertanto **non si può**, all'attualità, **quantificare i costi relativi alla pratica edilizia**.

CONFORMITÀ CATASTALE

La mansarda non risulta accatastata. È possibile regolarizzare l'immobile con la presentazione della procedura informatica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Avellino.

DESCRIZIONE

L'ingresso alla palazzina, di cui fa parte la mansarda, avviene attraverso un portone in ferro e vetro che introduce in un androne dove una scala conduce ai piani superiori. La scala, in marmo con ringhiera in ferro, non presenta caratteristiche rilevanti. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate. I pianerottoli di sosta ai vari piani sono rivestiti con piastrelle. Gli infissi sono in ferro e vetro. Sul pianerottolo al quarto piano si aprono due porte che consentono l'accesso alle due mansarde. Entrando nella mansarda sita sul lato est ci si trova in un ambiente ingresso che conduce al soggiorno illuminato da un balcone posto sulla parete est. Sulla destra vi è la cucina illuminata da una finestra. Questo ambiente, che presenta le pareti rivestita con piastrelle fino ad un'altezza di m 2,20, è separato dal soggiorno da un tramezzo in laterizio alto circa m 1,00. Da una porta in legno scuro tamburato si accede ad un disimpegno su cui si aprono le porte di accesso alla camera ed al bagno. La camera è sita sul lato est ed è illuminata da un infisso per metà portafinestra e metà finestra. Il bagno, posto sul lato

nord, risulta interamente rivestito con piastrelle a tutt'altezza e presenta: un lavandino, un vaso, un bidet ed una vasca da bagno. Tale ambiente è illuminato da una finestra. I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno tamburato scuro; mentre gli esterni sono in alluminio e vetro senza oscuranti. Il balcone presenta una ringhiera in ferro ed è rivestito con piastrelle in gres.

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile oggetto di stima necessita di lavori di manutenzione ordinaria

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Nella zona in cui è sito il fabbricato vi è una discreta densità abitativa ed un'alta concentrazione di attività commerciali.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA NEL RAGGIO DI 600M

A poca distanza vi sono la stazione ferroviaria della Circumvesuviana, la caserma dei Carabinieri e l'accesso al casello autostradale NA-BA.

CONSISTENZA IMMOBILE

Planimetria						
N.	Destinazione	S.U.R.	S.N.R.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Cucina	7,65		83,50	1	83,50
2	Soggiorno	37,00				
3	Letto	17,55				
4	Ingresso	3,55				
5	Bagno	5,55				
6	Disimpegno	2,05				
7	Balconi		19,93		0,25	4,98
Totale		**73,35**	**19,93**			**88,48**

CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile si è considerato il valore di mercato di € 820,00 al metro quadrato. Moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo, viste le condizioni dell'unità immobiliare che allo stato necessita di lavori di ristrutturazione, ed è pertanto inutilizzabile, pari a 0,66, il valore unitario adeguato per l'immobile oggetto di stima corrisponde a:

€ 820,00 x 0,66 = 541,00 € /mq.

Pertanto, avremo un valore pari a:

mq 88,48 x 541,00 €/mq = 47.867,00 €

Nella valutazione si è tenuto conto che questo immobile è stato costruito in assenza di titolo, non è accatastato e necessita di lavori di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre procedere con la regolarizzazione della richiesta di condono edilizio prot. n. 2446 del 31/03/1995 inoltrando l'integrazione di quanto già versato a titolo di oblazione da definirsi da parte dell'U.T.C. a seguito di richiesta. Inoltre, si ricorda che non si è calcolata la spesa riguardante gli oneri ed eventuali sanzioni il cui calcolo compete sempre all'U.T.C. del comune di Baiano. A tali spese vanno aggiunti gli oneri ed onorari professionali relativi al progetto di sanatoria e la relativa presentazione della pratica, dell'accatastamento e della richiesta del certificato di agibilità e/o abitabilità.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, circa: € 3.500,00. Somma da corrispondere a titolo di oblazione e contributo di concessione per la definizione del procedimento non quantificabile (come si evince dall'attestazione rilasciata dal responsabile del Provvedimento del Comune di Baiano il 09/02/2023).

Valore = € 47.867,00 – € 3.500,00 = € 44.367,00

LOTTO n. 4

IMMOBILE SITO IN BAIANO ALLA VIA LITTO N. 83 E RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 3 PARTICELLA 904 SUB 2 ORA SUB 5 (DOPO VARIAZIONE DI DESTINAZIONE DEL 18/12/2007 N. 1308.1/2007).



Unità immobiliare

N	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre annotazioni
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati derivanti da
1	3	904	5	A/4	3	3,5 vani	79 m² Tot. escluse aree scoperte 78 m²	€ 106,65	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				Via Nicola Litto snc piano T					

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il fabbricato è sito nel comune di Baiano (AV), in via Litto, nel centro storico. Il tessuto edilizio, in cui è inserito risulta essere costituito da edifici di vecchia costruzione. L'immobile è composto da due piani fuori terra.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento non è abitato.

PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli uffici del Comune di Baiano (AV), sono state individuate le seguenti pratiche:

Progetto di ricostruzione rilasciato in data 26/01/1999.

Non risultano comunicazioni di inizio e fine lavori, certificazione di collaudo statico, agibilità. Pertanto di tale progetto, come rilevato durante il sopralluogo, si desume che siano stati eseguiti lavori che hanno interessato una parte del fabbricato adiacente all'immobile oggetto di esame con rifacimento della scala sita nella corte che risulta difforme.

Come si evince dall'attestazione, rilasciata in data 09 Febbraio 2023 dal Responsabile del Procedimento del Comune di Baiano, "per l'immobile non risultano in atti nessuna richiesta di titoli abilitativi".

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA

Come indicato dall'U.T.C. del comune di Baiano durante gli accessi agli atti, considerata la zona, il fabbricato risulterebbe essere stato costruito in epoca antecedente il 1967.

Quanto rilevato sullo stato dei luoghi risulta conforme allo "stato di fatto" dei grafici allegati al progetto su indicato (progetto di ricostruzione del 26/01/1999) eccetto le seguenti difformità:

- accesso diretto da via Litto del locale sito sul lato sud (indicato in planimetria con la sigla B2) al posto della finestra;
- la porta di comunicazione tra i vani indicati con la sigla B1 e B2 risulta murata ed è stata lasciata una piccola apertura per aerazione. Non è stato possibile accedere e visionare il locale B2;

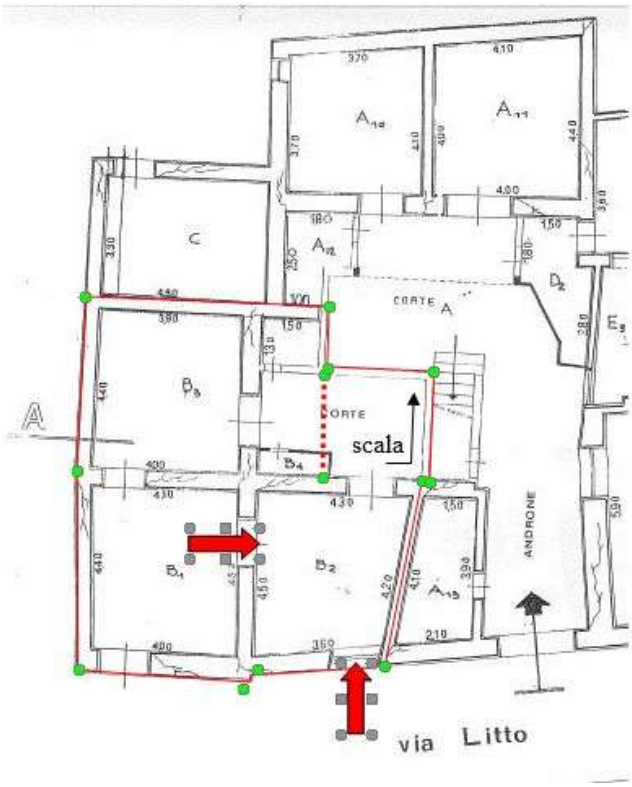


- nella corte, come indicato dalla linea tratteggiata in rosso, è stata posizionata una inferriata che impedisce la fruizione della stessa;



- nella restante parte della corte esclusiva risulta inclusa la scala di accesso al piano superiore (di altra proprietà) diversamente da quanto previsto dai grafici dello stato di fatto del progetto di ricostruzione su indicato.





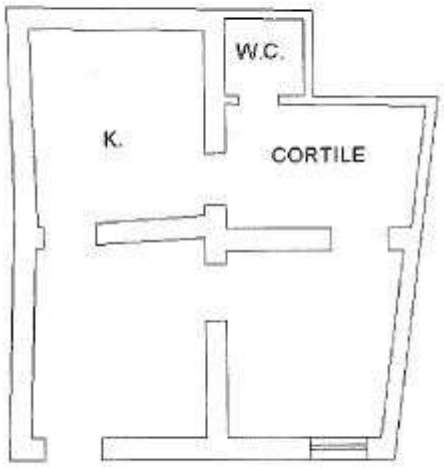
Le difformità relative ai due accessi risultano, allo stato, sanabili. Il calcolo degli oneri e delle spese, relativi alla sanatoria, viene effettuato dal U.T.C. del Comune di Baiano, a questo vanno aggiunti gli oneri professionali relativi alla pratica.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile oggetto della procedura risulta regolarmente accatastato conforme all'epoca di costruzione (antecedente il 1967).

Successivamente alla sanatoria delle opere si procederà alla variazione planimetrica tramite la presentazione di procedura informatica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Avellino.

PIANO TERRA H 350



VIA NICOLA LITTO.

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova nel centro storico del paese.

Da via Litto si accede, attraverso una porta in un locale adibito a cucina (B_1) che presenta una finestra alta che si apre nel vano contraddistinto, nella planimetria su riportata, con la sigla B_2 che, allo stato, risulta non accessibile se non dalla porta in ferro che si apre su via Litto Attraverso una porta di legno si accede ad un altro ambiente destinato a camera da letto. Quest'ultimo è illuminato ed arieggiato da una portafinestra che conduce alla corte. Da qui si accede al bagno cieco, dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia. Le pareti sono rivestite di piastrelle per un'altezza di circa m 2,20. Sempre su via Litto vi è l'ingresso, attraverso una porta di ferro e vetro, ad un vano che risulta comunicante alla corte, ove (come precedentemente indicata) è posta la scala

che conduce al piano superiore (di altra Ditta). Si precisa che in quest'ultimo vano non è stato possibile accedere.

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

Il piano è interamente pavimentato con piastrelle in gres. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, che a vista risultano funzionanti ma non rispettano le norme vigenti in materia di impiantistica.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Nella zona in cui è sito il fabbricato vi è una discreta densità abitativa.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA NEL RAGGIO DI 600M

A poca distanza vi sono la stazione ferroviaria della Circumvesuviana, la caserma dei Carabinieri e l'accesso al casello autostradale NA-BA.

CONSISTENZA IMMOBILE

Planimetria Piano Terra - H = 3,50 m						
N.	Destinazione	S.U.R.	S.N.R.	S.L.	Coeff. correttivo	Sup.commerc.
1	Cucina	18,00		60,57	1	60,57
2	Letto	17,50				
3	Bagno	3,05				
4	Androne		15,95	21,20	0,60	12,72
5	Corte		9,10		0,60	5,46
Totale		**38,55**	**25,05**			**78,45**

CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

In virtù delle considerazioni su riportate e dello studio del mercato immobiliare attuale si può considerare un valore di mercato di € 710,00 al metro quadrato. Moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo pari a 0,60, il valore unitario adeguato per l'immobile oggetto di stima corrisponde a:

€ 710,00 x 0,60 = 426,00 € /mq.

Pertanto, avremo un valore pari a:

mq 78,45 x 426,00 €/mq = 33.548,00 €

Nella valutazione si è tenuto conto che questo immobile, come si presenta allo stato, necessita di interventi di manutenzione, di adeguamento degli impianti. Inoltre, si ricorda che sono state rilevate delle difformità sanabili (per quanto concerne la chiusura ed apertura degli accessi) ma non si è calcolata la spesa riguardate gli oneri ed eventuali sanzioni il cui calcolo compete all'U.T.C. del comune di Baiano. A tali spese vanno aggiunti gli oneri ed onorari professionali relativi al progetto di sanatoria e la relativa presentazione della pratica e della richiesta del certificato di agibilità e/o abitabilità.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, circa: € 3.500,00

Valore = € 33.548,00 – € 3.500,00 **= € 30.048,00**

LOTTO n. 5

Fabbricato riportato al Foglio 2 del Comune di Baiano Particella 389 sub. 8/9/10/11/13)



Unità immobiliare

N	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre annotazioni
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati derivanti da
1	2	389	8	C/1	1	158 m²	181 m²	€ 1.697,28	Via Luca Giordano snc piano T. Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie
2	2	389	9 17	C/1	1	585 m²	658 m²	€ 6.284,25	Via Giuseppe Lippiello n. 96, piano T-1 Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
3	2	389	10	C/1	4	16 m²	20 m²	€272,69	Via Giuseppe Lippiello n. 96, piano T Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
4	2	389	11 18	C/1	1	141 m²	158 m²	€1.514,66	Via Giuseppe Lippiello n. 96, piano T Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
5	2	389	13	C/1	1	363 m²	406 m²	€ 3.899,45	Via Luca Giordano snc piano T-1 Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il capannone, a destinazione commerciale, è sito in via G. Lippiello. Nella zona in cui è sito il fabbricato vi è una discreta densità abitativa ed un'alta concentrazione di attività commerciali. A poca distanza vi sono la stazione ferroviaria della Circumvesuviana, la caserma dei Carabinieri e l'accesso al casello autostradale NA-BA.

STATO DI POSSESSO

Il capannone è adibito a supermercato ed è locato.

PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli uffici del Comune di Baiano (AV), sono state individuate le seguenti pratiche:

Licenza Edilizia rilasciata in data 11/01/1966;

Permesso di abitabilità del 26/03/1971.

Variante alla D.I.A. del 07/11/2002 Prot. 10088 riguardante i lavori effettuati per adeguare il capannone (part. 389 sub 8/9/10/11/13) alla destinazione d'uso commerciale di supermercato. Si precisa che la D.I.A. si riferisce alla Part. 389 sub 7 che in data 24/10/2003 è stata soppressa ed ha originato le particelle 389 sub 8/9/10/11/13. Inoltre, tale richiesta, fa riferimento a due capannoni che sono stati uniti di fatto ed adibiti ad attività commerciale (Part. 389 sub 8/9/10/11/13 e Part. 903 sub 2).

Certificato di Agibilità relativo al locale commerciale sito al piano terra riportato in catasto al foglio 2 part. 389 sub 7 (che in data 24/10/2003 è stata soppressa ed ha originato le particelle 389 sub 8/9/10/11/13).

In seguito ai sopralluoghi effettuati con le parti, la società affittuaria, tramite il tecnico di parte nominato, ha reso noto gli estremi della presentazione delle seguenti pratiche edilizie inerenti lavori eseguiti all'interno del capannone:

D.I.A. con prot. n. 2259 del 27/03/2014

S.C.I.A. con prot. n. 5141 del 28/09/2017

Dagli ultimi accessi agli atti presso l'U.T.C. del Comune di Baiano non è stato possibile rinvenire fascicoli i relativi ad interventi edilizi realizzati al fabbricato in oggetto come da attestazione rilasciata dal Responsabile del Procedimento.

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA

Si precisa che non è stato possibile reperire il progetto allegato alla Licenza Edilizia del 11/01/1966, né successive pratiche edilizie, così come riportato dall'attestazione su

indicata. Pertanto per verificarne la rispondenza con quanto rilevato si è fatto riferimento alla documentazione catastale e quanto fornito dalla società affittuaria.
Risultano difformità al locale individuato al Catasto al Foglio 2 Particella 389 sub 13, costituito da piano terra e piano primo, relative alla posizione della scala e la distribuzione degli spazi interni; alla zona soppalco (piano primo) individuato al Catasto al Foglio 2 Particella 389 sub 9 per ampliamento di superficie; alcune variazioni di pareti per la distribuzione degli spazi interni del locale al piano terra individuato al Catasto al Foglio 2 Particella 389 sub 9.
Tali opere sono sanabili. Il calcolo degli oneri e delle spese, relativi alla sanatoria, viene effettuato dal U.T.C. del Comune di Baiano, a questo vanno aggiunti gli oneri professionali relativi alla pratica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria depositata in Catasto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo risultano allo stato difformità. Occorre un aggiornamento delle variazioni planimetriche che dovrà effettuarsi tramite la procedura informatica DOCFA, riportante l'assetto planimetrico reale, presso l'Agenzia del Territorio di Avellino a seguito della regolarizzazione urbanistica.

DESCRIZIONE

Il capannone presenta una pianta rettangolare e copertura di forma voltata. L'ingresso al supermercato, da via Donizzetti, è coperto da un'ampia tettoia in ferro con copertura in materiale plastico trasparente che sovrasta un'area pavimentata delimitata da dissuasori (di circa 5,00 m x 8,40 m). Le porte d'ingresso sono in ferro e vetro. Dai sopralluoghi e dal raffronto con le planimetrie catastali risulta che il capannone adibito a supermercato attualmente non presenta una parete interna che è stata demolita per unificare l'immobile riportato al catasto alla particella 389 sub 9 con un altro capannone riportato. Il capannone presenta una soffittatura nella quale sono incassate le plafoniere che illuminano tutto l'ambiente. Essa nasconde la canalizzazione di supporto dei cavi per l'impianto elettrico, di video sorveglianza, ecc. I locali presentano anche l'impianto di climatizzazione. Il pavimento è in gres e l'ampio spazio e libero da strutture portanti centrali che consentono l'utilizzo totale dello spazio interno. La struttura del fabbricato, risalente alla metà degli anni sessanta, è mista (pilastri in c.a., copertura in latero-cemento, tompagnatura in tufo e mattoni, ecc). All'interno le pareti sono rivestite con pannelli e quelle esterne con intonaco grezzo. All'interno del supermercato non vi sono pareti divisorie ad eccezione del corridoio di collegamento dei due ingressi che presenta pannelli in vetro.

Alla fine del corridoio, al quale si accede da via Donizzetti, vi è una porta attraverso la quale si accede ad una scala che conduce ad una zona soppalcata, piano primo (sempre part. 389 sub 9), ove sono presenti 5 vani e due bagni (in parte destinati ad archivio, in parte non utilizzati). Tali ambienti sono illuminati da finestre alte e presentano due aperture che si affacciano sui locali del supermercato. I bagni (ciechi) sono pavimentati con piastrelle e presentano le pareti rivestite con piastrelle per un'altezza di circa m 2,00 e per il resto intonacate e tinteggiate. La pavimentazione degli ambienti è in legno laminato. I soffitti presentano controsoffittatura. Gli infissi interni sono parte in legno e parte in alluminio e vetro. Le altezze dei locali variano da m 2,87 a m 3,06.
Questo piano soppalcato è stato ampliato.
La Particella 389 sub 8 del Foglio 2 ha la parete est confinante con il sub 13. Il locale è sito al piano terra, di altezza di circa 3.50 m, e vi si accede da ovest da via Giordano. Il prospetto nord presenta finestre poste in alto mentre il prospetto ovest, presenta due porte di accesso. Questi locali sono adibiti a depositi, celle frigorifere e lavorazione carni del supermercato.
La particella 389 sub 10 è parte del locale adibito a supermercato.
Allo stesso lotto appartiene la Particella 389 sub 11 confinante con le pareti nord ed ovest con il sub 9 innanzi descritto; difatti, ad esso si accede dallo stesso ingresso del supermercato disposto su via G. Lippiello. Tale unità immobiliare è costituita da due locali uno dei quali è parte del capannone ed è ubicata al di sotto della zona soppalcata destinata ad uffici amministrativi del supermercato (part. 389 sub 9) mentre l'altro locale è sito al di sotto dell'appartamento riportato in catasto al foglio n. 2 particella 389 sub 14 ex 571 sub 2. Il bene è costituito: da un vano di altezza di circa 2.83 m, un vano di altezza di circa 3.80 m, un disimpegno, antibagno e bagno (altezza di circa 3,75 m). Questi vani sono a destinazione commerciale ed attualmente risultano non occupati. Essi presentano due porte d'ingresso e tre vetrine su via Lippiello, ed altre due vetrine all'interno del supermercato. Internamente i locali hanno una buona illuminazione. Il vano di altezza m 3.80 è libero per tutta l'ampiezza di elementi strutturali, mentre il vano di altezza di m 2.83 presenta pilastri di sostegno del soppalco. Inoltre, si precisa che dal sopralluogo è emerso che la parete che divide i due vani di altezza diversa è stata in parte demolita. Le delimitazioni del vano di altezza di m 2.83 sono realizzate con pannelli ad intelaiatura in ferro e vetro. Tutti i vani sono pavimentati con listoni in legno. Da via Giordano si accede al locale individuato al Catasto al Foglio 2 Particella 389 sub 13 costituito da piano terra e piano primo, inglobato anch'esso nel capannone del supermercato. Il piano terra ha un'altezza di 3.05 m. Si accede dall'ingresso del capannone sito su via Donizzetti. Dalla porta posta sulla destra si accede alla scala che conduce al piano superiore dove sono siti gli uffici. Dalla porta a sinistra si accede ai servizi igienici, mentre il resto del locale è parte del

supermercato (ossia la Part. 389 sub 9). I locali corrispondenti alla part. 389 sub 13 sono stati interessati da lavori.

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile oggetto di stima si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Nella zona in cui è sito il fabbricato vi è una discreta densità abitativa ed un'alta concentrazione di attività commerciali.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA NEL RAGGIO DI 600M

A poca distanza vi sono la stazione ferroviaria della Circumvesuviana, la caserma dei Carabinieri e l'accesso al casello autostradale NA-BA.

CONSISTENZA IMMOBILE

CONSISTENZA IMMOBILE PARTICELLA 389 SUB 8

Planimetria Piano Terra H = 3,50 m						
N.	Destinazione	S.U.	S.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Locale commerciale			180,	1	180,00
Totale						**180,00**

CONSISTENZA IMMOBILE PARTICELLA 389 SUB 9 -17

Planimetria Piano Terra H = 4,50 m						
N.	Destinazione	S.U.	S.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Ingresso	52,50		548,00	1	548,00
2	Locale commerc.	466,8				
3	Deposito	13,00				
4	Area esterna		44		0,2	8,80
5	Area esterna		115		0,2	23,00
Totale		**532,30**	**159,00**			**579,80**

Planimetria Piano Primo H = 3,10 m						
N.	Destinazione	S.U.	S.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Ufficio	22,78		146,00	1	146,00
2	Archivio	17,78				
3	Ufficio	22,78				
4	Sala riunione	39,14				
5	Ufficio	15,91				
6	Bagno	1,82				

7	Bagno	2,09				
Totale		**122,30**		**146,00**		**146,00**

CONSISTENZA IMMOBILE PARTICELLA 389 SUB 10

Planimetria Piano Terra H = 4,50 m						
N.	Destinazione	S.U.	S.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Locale	16,10		17,42	1	17,42
Totale		**16,10**		**17,42**		**17,42**

CONSISTENZA IMMOBILE PARTICELLA 389 SUB 11 - 18

Planimetria Piano Terra H = 3,80 m						
N.	Destinazione	S.U.	S.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Locale	76,90		159,00	1	159,00
2	Locale	48,55				
3	Deposito	3,65				
4	Bagni	12,60				
Totale		**141,70**		**159,00**		**159,00**

CONSISTENZA IMMOBILE PARTICELLA 389 SUB 13

Planimetria Piano Terra H = 3,05 m						
N.	Destinazione	S.U.	S.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Locale	173,50		190,65	1	190,65
Totale		**173,50**		**190,65**		**190,65**

Planimetria Piano Primo H = 3,35 m						
N.	Destinazione	S.U.	S.	S.L.	**Coeff. correttivo**	**Sup.commerc.**
1	Locale	173,50		196,80	1	196,80
Totale		**173,50**		196,80		**196,80**

CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

In virtù delle considerazioni su riportate e dello studio del mercato immobiliare attuale si può considerare un valore di mercato di € 850,00 al metro quadrato. Moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo pari a 1,00, il valore unitario adeguato per l'immobile oggetto di stima corrisponde a:

€ 850,00 x 1,00 = 850,00 € /mq.

Pertanto, avremo un valore pari a:

mq 1.469,67 x 850,00 €/mq = 1.249.220,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, circa: € 15.000,00

Valore = € 1.249.220,00 – € 15.000,00 = € 1.234.220,00

Tale valore si riferisce all'intero fabbricato.

La quota oggetto di vendita risulta essere di € 494.270,67