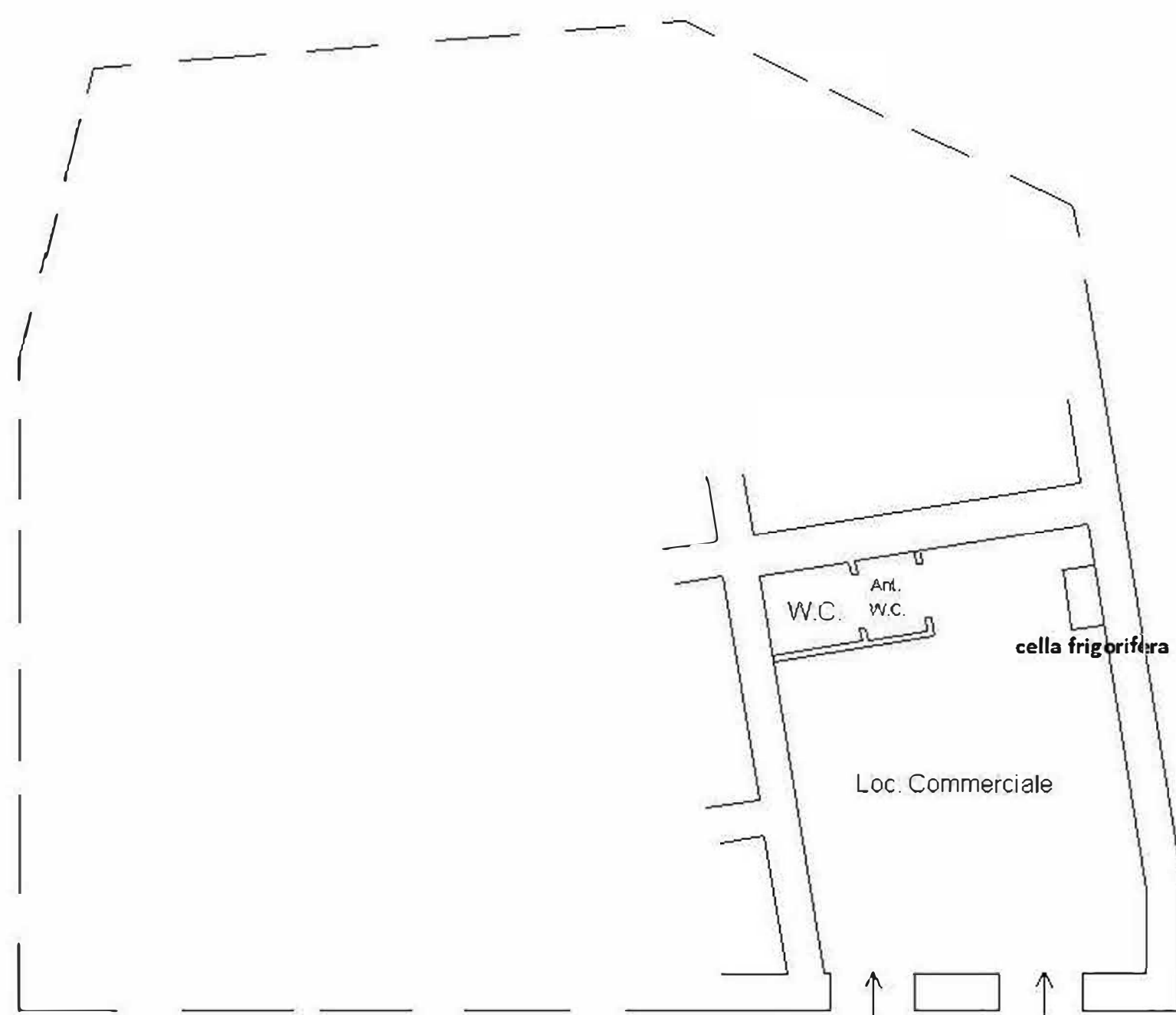


LOTTO TRE_ locale commerciale autonomo (p.lla, sub 9)

Si pregano gli interessati di leggere-preliminarmente- l'intera Perizia
oltre al presente capitolo



Via Roma

Pianta Piano Terra

H = 2,85 m

LE PLANIMETRIE RILEVATE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO si fa presente che non si sono rilevate differenze tra lo stato di fatto e le planimetrie stesse.

LOTTO TRE_ locale commerciale autonomo (p.lla, sub 9).

Immobile in catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2025 Dati identificativi: Comune di (.....)

(AV) Foglio 13 Particella Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di (.....) (..)

Foglio 13 Particella ..

Foglio 13 Particella ...

Foglio 13 Particella ...

Classamento:

Rendita: Euro 766,94

Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 45 m2

Foglio 13 Particella Subalterno 9

Indirizzo: VIA n. 127 Piano T

Dati di superficie: Totale: 50 m2

Intestati catastali

1..... (CF)

nato a (AV) il 31/10/1966

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2. (CF)

nata a (AV) il 21/08/1972

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

CONFINI

__il **locale commerciale** sub 9, piano terra confina:

-a nord, terrapieno di via

-a est, con l'incrocio di via con la citata via



-a sud con via

-a ovest con l'appartamento di cui al sub 15

ACCESSO ALL'IMMOBILE

Si accede al locale commerciale dal piano terra, percorrendo via

Il marciapiede di via è adiacente al filo esterno (cioè la muratura perimetrale esterna che affaccia su via) della fabbricato, situazione classica delle cortine edilizie in centro storico (quindi, volendo uscire dal locale, aprendo la porta d'ingresso, ci si ritrova subito sul marciapiede comunale).

Quindi si entra nell'immobile attraverso due portoni/vetrine metallici a filo con la sagoma del fabbricato.

GLI INTERNI

Il locale è sostanzialmente composto da un unico grande vano, oltre a un piccolo disimpegno che scherma il piccolo wc.

Le due invetriate garantiscono un buon apporto aero-illuminante all'ambiente.

In fondo al locale, oltre alla cella frigorifera, si ritrovano alcuni lavabi utili alla attività commerciale che ivi si svolge.

Il Lotto TRE considerato ha forma regolare, quasi quadrata, e dà la possibilità di poter ospitare agevolmente l'attività prevista di rivendita di carni e salumi, ovviamente oltre ad attività simili.

Parcheggio esterno

Comunque risulta parcheggiare agevolmente lungo la strada pubblica via Roma e le relative traverse; tra l'altro si rilevano nelle immediate vicinanze numerosi posti auto delimitati da strisce, sia bianche che a pagamento.

Caratteristiche costruttive del Fabbricato

L'Immobile del Lotto TRE è ricompreso in una stecca edilizia (fabbricato a cortina) di antica





fattura originaria (anche se non se ne avuta alcuna evidenza presso gli Uffici), rimaneggiata nel tempo, oggetto di varie ristrutturazioni e pratiche edilizie, di forma irregolare (vedi planimetrie), ad un esame esterno in ottimo stato di conservazione.

L'immobile risulta a oggi ben conservato, anche perchè stabilmente utilizzato, dotato di buone rifiniture sia interne che esterne, realizzate con materiali di buona qualità e buona messa in opera.

La struttura

La struttura portante del fabbricato nel suo insieme risulta realizzata in muratura portante (dal certificato di collaudo statico si desume che sia in parte in muratura di pietrame e malta cementizia, e in parte in mattoni pieni e malta cementizia - queste ultime presumibilmente le porzioni oggetto di intervento strutturale di rinforzo), e riparata ai sensi della L. 219/81 e smi, con deposito dei calcoli al Genio Civile di Avellino al n° 105674 del due febbraio 1993, con concessione edilizia n° 55 del 18 maggio 1985) in ditta Nocera Filippo e Giuseppe (ovvero i proprietari precedenti). Il progettista e calcolatore risulta essere stato l'arch. Giuseppe Nocera, mentre il collaudatore è stato l'ing. Vincenzo Forgione. I lavori eseguiti dall'Impresa Fulchini.

Per quanto possibile giudicare ora dall'esterno, la struttura portante appare integra, priva di fessurazioni o danni evidenti, ben ammorsata. Le normative in vigore all'epoca e gli atti tecnici prodotti al riguardo (ovvero la positiva relazione di collaudo statico) ne confermano una buona realizzazione.

Dalle informazioni recepite risulta che i solai siano stati realizzati in laterocemento, i tamponamenti interni in muratura in laterizio in foglio. La copertura risulta realizzata con un manto di tegole in argilla. La grondaia del tetto e il sistema di pluviali di allontanamento delle acqua meteoriche provenienti dal tetto, appaiono -al momento del Sopralluogo- integri e funzionanti.

PRATICHE URBANISTICHE

0_nella compravendita del 2012 viene dichiarato che la costruzione dell'intero fabbricato è iniziata



in data antecedente al primo settembre 1967.

Le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gesualdo (AV) risultano le seguenti:

1_licenza edilizia dell'11 dicembre 1976, n° 216, per riparazione di fabbricato urbano in via Roma e Campo S. Leonardo, in ditta Nocera Giuseppe e dove, dai disegni allegati, già si notano interventi di rinforzo strutturale

2_anno 1985: contributo/concessione di cui alla Legge 219/81, protocollata nella seduta del 15 febbraio 1985, CE n° 104, con allegato quadro fessurativo e progetto di riparazione risalente al maggio 1982.

3_concessione edilizia n° 55/1983, protocollo utc n° 1008/82 del 18 maggio 1985.

4_successiva concessione edilizia ai sensi della legge 219/81 etc, n° 55/bis protocollo utc n° 977/88, senza data, pubblicata sull'Albo Pretorio del Comune di Gesualdo il 17 settembre 1988.

5_anno 2009: cambio destinazione d'uso (da studio medico a locale commerciale), 10 marzo 2009, PdC n° 08, prot. n° 1084

6_anno 2011: rideterminazione dl Contributo per acquisto alloggio (appartamento piccolo piano primo, lotto DUE), 28 nov 2011 prot. n° 7996.

Null'altro si rinviene presso l'UTC, se non (per la stecca edilizia nel suo complesso) una sanatoria ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85, ma per la **mansarda** (di altra proprietà, non oggetto di pignoramento, e qui **NON considerata**), realizzata in difformità dalla concessione edilizia n° 216 dell'11 dicembre 1976.

COLLAUDO STRUTTURALE

Dalle certificazioni richieste (deposito presso il Genio Civile di Avellino, n° 105674 del 07/05/1986) si rinviene il collaudo statico effettuato il 05/12/1992, vedi in allegato).

Le rifiniture

Le rifiniture risultano, come già detto, essere di buona qualità, sia per bontà dei materiali che per



messa in opera degli stessi, e anche considerando lo stato d'uso delle rifiniture stesse. I muri interni sono rivestiti con piastrelle in gres (visto il tipo di attività che si svolge al suo interno) quasi a tutta altezza, e in minor parte con intonaco fine civile. I pavimenti sono in gres porcellanato, integri e di buon aspetto. Le soglie, i gradini e i correntini sono realizzati in pietra locale calcarea chiara, di buona qualità e di buon spessore.

Per quanto concerne il servizio igienico si può dire che risulta adeguato al tipo di attività (commerciale), di recente realizzazione, con l'utilizzo di adeguati igienici e rubinetterie, di buona qualità e di buona fattura; risultano presenti l'impianto idraulico sanitario per l'acqua calda e fredda.

L'impianto elettrico risulta completo e risulta dotato di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica incassati, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti applicati in scatola e incassati. Gli infissi esterni (che fungono da vetrina e ingresso) sono metallici (acciaio e vetro) di discreta fattura e qualità. Le porte interne (wc) risultano in legno, di buona qualità.

Condizioni manutentive - vetustà

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si hanno condizioni interne ed esterne piuttosto buone; il locale è attualmente utilizzato (e comunque perfettamente agibile).

Certificazioni impianti

Non è stata rinvenuta (presso i Beni staggiti) alcuna dichiarazione di conformità (DI.CO.) o di rispondenza (DI.RI.) per alcun impianto: **a parere del sottoscritto risulta possibile ottenere una Di.Ri. (dichiarazione di rispondenza) con una spesa di circa € 1500, considerando la presenza di alcuni elementi particolari quali ad es. la cella frigo, oltre a tutti gli impianti presenti.**

Attestazione di prestazione energetica

Similmente non si ritrova alcuna APE.

Per ottenere una certificazione energetica/APE ai sensi del d.lvo. 192/2005 e segg.) risultano necessari circa € 250/350.



eventuali dotazioni condominiali: Nessuna

AGIBILITA'

Si legge sugli Atti di Provenienza che il primo aprile 2009, con prot. n° 1509 e provvedimento n° 4/09, viene rilasciata autorizzazione di agibilità per il locale commerciale, ma di questa non è stato possibile il reperimento -dal sottoscritto- né al Comune e nemmeno presso i Proprietari.

SPESE DA AFFRONTARE PER ABITARE L'IMMOBILE

Ricapitolando, non appaiono necessari lavori edili o simili, ma risulta necessaria una certificazione per tutti gli impianti presenti (almeno una D.I.R.I., Dichiarazione di Rispondenza) per una spesa presumibile di almeno € 1'500, oltre ad una certificazione APE, per una spesa presumibile di almeno € 300.

I TERZI OCCUPANTI/eventuali FITTI

Attualmente, a quanto è risultato al momento del sopralluogo di CTU, e secondo quanto affermato dall'Esecutato, il Fabbricato è utilizzato dalla ditta EMC carni e salumi.

AREA TOTALE INTERNA NETTA CALPESTABILE RILEVATA:

LOTTO TRE

-locale commerciale autonomo (p.lla 1171, sub 9)

piano terra

locale principale: mq 36,58

antibagno: mq 1,31

wc: mq 2,06

tot mq 96,25



H = 2,85 m



ante destro del mouse per

Considerando quanto detto sopra, e considerando i coefficienti di omogeneizzazione, si può redigere, per il LOTTO UNO, la seguente tabella relativa alle superfici calpestabili, lorde e commerciali:

Destinazione	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Lorda (Commerciale)	Coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale omogeneizzata	Altezza interna
locale principale	36,58 mq	37,35 mq	1,00	37,35 mq	2,85 m
wc e disimpegno	3,37 mq	3,95 mq	1,00	3,95 mq	2,85 m
Totale superficie <u>calpestabile (solo interni e</u> <u>terrazze: mq 39,95</u>					
				Totale superficie <u>commerciale omogeneizzata</u> : <u>mq 41,30</u>	

In totale, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, comprendendo anche la superficie dell'autorimessa, la SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA TOTALE risulta pari a mq **41,30**.

Considerando un prezzo unitario di € 900/mq (così come ottenuto in altro capitolo della presente Stima), risulta un valore di € 37'170 ;

detraendo da questi le somme per la Di.RI. (€ 1'500) e l'APE (€ 300) come sopra riportato, si ottiene un **valore di € 35'370, approssimato a € 35'300** che, a parere di chi scrive, **rappresenta il valore commerciale del lotto considerato una volta messo sul mercato, nelle condizioni descritte in perizia, e considerando il particolare regime di vendita (ovvero quello effettuato -senza la classica contrattazione diluita in tempi più lunghi- attraverso l'esecuzione immobiliare: "Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato").**

IL FITTO

Il valore di fitto, per un locale con le rifiniture e la posizione descritti varia da nove a tredici euro al metro quadro: dando un valore di € 10,5/mq, si ha un fitto mensile di € 10,5 * mq 41,30= € 434, arrotondato a € 430.

