
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2021 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 –
Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Esperto alla stima: Ing. Francesco Paolo Corsano
Codice fiscale: CRSFNC79M09A399H
Email: francorsano@gmail.com
Pec: francescopaolo.corsano@ingpec.eu



2. Stato di possesso

Bene: contrada Torana snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Corpo: A - Palestra (piani s1-T-1)

Possesso: Occupato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2016 per l'importo di euro 26.400,00 con cadenza mensile Registrato a Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino(AV) il 27/01/2016 ai nn.185. Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2021

Corpo: B - Albergo/Pensione(piani S1-2)

Possesso: Occupato (IN PARTE) da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con contratto di comodato d'uso stipulato in data 16/07/2019 Registrato a Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino(AV) il 19/07/2019 ai nn.735 Tipologia contratto: 36 MESI con rinnovo tacito, scadenza 16/07/2022

Possesso : Libero (RESTANTE PARTE)

Corpo: C - Lastrico Solare (piano 3)

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: contrada Torana snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Corpo:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: contrada Torana snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Corpo:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)

Creditori Iscritti: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, BANCA DELLA CAMPANIA SPA



5. Comproprietari

Beni: contrada Torana snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Corpo:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: contrada Torana snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Corpo:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: contrada Torana snc - Ariano Irpino (AV) - 83031

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Corpo:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: contrada Torana snc - Ariano Irpino (AV) – 83031

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare

Valore complessivo intero: € 3.240.178,75



Beni in Ariano Irpino (AV)
Località contrada Torana

Lotto: 1 - Palestra + Albergo/Pensione + Lastrico Solare



Prospetto frontale EST - 1



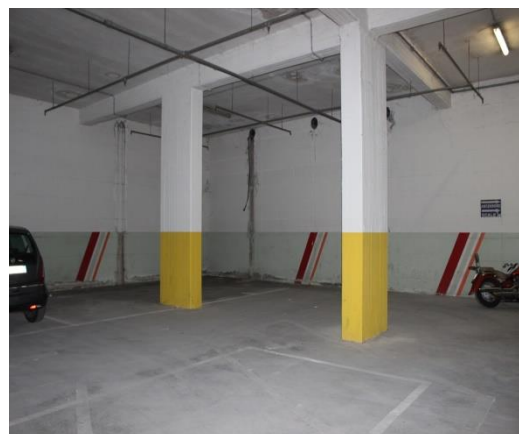
Prospetto frontale EST - 2



Ingresso auto da Contrada Torana – lato NORD



Ingresso da Via Cardito – lato EST



area parcheggio – piano s1



lastrico solare – piano 3



Identificativo corpo: B - Albergo/Pensione(piani S1-2).

Alberghi e pensioni [D2] sito in Ariano Irpino(AV) , contrada Torana snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], foglio 101, particella 1192, subalterno 11, indirizzo CONTRADA TORANA SNC, piano S1-2, comune ARIANO IRPINO(AV), categoria D/2, rendita € 18664.00
(Allegato N°10 - pag.2)

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/07/2017 protocollo n. AV0103172 in atti dal 13/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29611.1/2017)

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: C - Lastrico Solare (piano 3).

Lastrico solare [L] sito in Ariano Irpino(AV) , contrada Torana snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], foglio 101, particella 1192, subalterno 10, indirizzo CONTRADA TORANA SNC, piano 3, comune ARIANO IRPINO(AV), categoria F5, consistenza 977 m2, rendita € -- (Allegato N°10 - pag.1)

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2016 protocollo n. AV0060969 in atti dal 20/05/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.20743.1/2016)

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il LOTTO 1, situato tra l'imbocco di Contrada Torana e via Cardito ricade su un terreno di forma pseudo-rettangolare di 2.992 mq (riferimenti catastali: Ariano Irpino(AV), Catasto Terreni, Fg. 101, part. 1192, ENTE URBANO) (**Allegato N° 10_1**) dove sorge il fabbricato di 4 piani (di cui 1 interrato) identificato come ex "Centro Commerciale le Cupole".

Il terreno su cui sorge tale edificio, come indicato nell'attestato di destinazione urbanistica, allegato alla presente perizia, appartiene ad un'area classificata come ZONA "B1" - RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO CONSOLIDATO (**Allegato N°4**).

In tale procedura esecutiva ricadono tutte le unita immobiliari urbane (u.i.u) facenti parte del fabbricato succitato, ad eccezione del locale commerciale adibito ad uso supermercato al piano T ed il piazzale circostante di pertinenza sempre del locale al piano T, adibito a parcheggio (rif.ti cat.li Ariano Irpino(AV), fg 101, part. 1192, sub 7).

Di seguito vengono elencati tutti i **CORPI** costituenti il **LOTTO 1**:

- **A - Palestra (piani s1-T-1)** [rif.ti cat.li Ariano Irpino(AV), fg 101, part.1192, sub 8] : ampio locale commerciale, attualmente adibito ad uso palestra, di superficie utile netta pari a circa 952 mq che occupa tutto il piano 1 dell'edificio + una porzione del piano S1, adibita ad uso parcheggio, di superficie utile netta pari a circa 500 mq ed un deposito, sempre al piano S1, di circa 100 mq.
- **B - Albergo/Pensione(piani s1-2)** [rif.ti cat.li Ariano Irpino(AV), fg 101, part.1192, sub 11] : ampio locale adibito ad uso Albergo/Pensione di superficie utile netta pari a 802 mq che occupa tutto il piano 2 dell'edificio + la restante porzione del piano S1, adibita ad uso parcheggio, di superficie utile netta pari a circa 463 mq.
- **C - Lastrico Solare (piano 3)** [rif.ti cat.li Ariano Irpino(AV), fg 101, part. 1192, sub 10] : piano di copertura dell'edificio adibito a lastrico solare, ubicato al terzo piano, di superficie utile netta pari a circa 931 mq.

Il LOTTO 1 confina:

- a **NORD** con la strada di accesso a Contrada Torana e con il lato NORD del piazzale del supermercato, part. 1192, sub 7

- a **SUD** con la part. 771, e con il lato SUD del piazzale del supermercato, part. 1192, sub 7

- a **EST** con il piazzale antistante il supermercato, part. 1192, sub 7 e con la part. 900

- a **OVEST** con il piazzale retrostante del supermercato, part. 1192, sub 7

(Allegato N°14)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

- (12 Km) (OTTIMA),
- Istituto Comprensivo Statale P.S.Mancini(0.5 Km) (BUONA),
- PALASPORT ARIANO IRPINO(0.8 Km) (OTTIMA),
- ENI Station Carburanti (0.3 Km) (BUONA),
- Q8 Station Carburanti(0.35 Km) (BUONA),
- (0.4 Km) (BUONA),
- Chiesa della Madonna di Fatima(0.8 Km) (BUONA),
- (0.2 Km) (OTTIMA),
- (0.7 Km) (OTTIMA),
- (2.5 Km) (OTTIMA),
- (0.4 Km) (OTTIMA),
- (0.0 Km) (BUONA)



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: BENEVENTO(40 Km), AVELLINO(50 Km), FOGGIA (64 Km), NAPOLI (81Km).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: CASTELLO NORMANNO, MUSEO DELLA CERAMICA.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A16 - Casello Grottaminarda [10 Km], Roma-Caserta-Bari Scalo Ferroviario [8 Km], SS 90 [0 Km]

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Palestra (piani s1-T-1)

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Ariano Irpino (AV), contrada Torana snc

Occupato da [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2016 per l'importo di euro 26.400,00/anno [2.200 €/mese]

Registrato a Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino(AV) il 27/01/2016 ai nn.185

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2021 (**Allegato N° 8_1**)

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

Il contratto, essendo stato stipulato in data antecedente il pignoramento, è OPPONIBILE alla procedura. Il sottoscritto ha effettuato una stima inerente la congruità del canone di locazione (**vedi relazione di stima del canone congruo di locazione) (Allegato N°8_1bis)**. Da tale stima è emerso che il canone di locazione attuale è molto basso. Il valore del canone di locazione congruo, tenuto conto della notevole estensione della superficie del CORPO A, che consta di circa 950 mq netti(palestra al piano 1) e di circa altri 600 mq netti(parcheggio al piano s1), dell'elevata sua rendita catastale (21.376,00 €) e della sua favorevole ubicazione (direttamente su via Cardito), secondo i criteri di stima illustrati nella relazione, è di 6.400,00€.



Identificativo corpo: B - Albergo/Pensione(piani S1-2)**Alberghi e pensioni [D2] sito in Ariano Irpino (AV), contrada Torana snc**

Occupato (IN PARTE) da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 16/07/2019

Registrato a Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino(AV) il 19/07/2019 ai nn.735

Tipologia contratto: 36 MESI con rinnovo tacito, scadenza 16/07/2022 (**Allegato N°8_2**)

Note:

Il contratto di comodato d'uso gratuito riguarda soltanto una porzione del CORPO A , come si evince dall'immagine seguente (**Allegato N°8_2bis**):



L'altra porzione del CORPO A risulta LIBERA.

Il contratto di comodato d'uso gratuito è stato stipulato tra l'Associazione

e la società di formazione

è in realtà un contratto di sub-comodato.

Infatti il primo contratto di comodato d'uso gratuito è stato stipulato tra la società esecutata

che detiene la piena proprietà del CORPO A, e l'Associazione

in data 15/07/2019 con durata di 36 mesi a decorrere dalla data della sua sottoscrizione. In tale contratto viene specificata la facoltà del comodatario di poter concedere in comodato d'uso, a sua volta, il corpo in questione. Tale primo contratto di comodato d'uso gratuito è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino(AV) in data 19/07/2019 al n°734.

Tale contratto, sia per la sua natura sia perché NON è antecedente al pignoramento, NON è OP-PONIBILE all'eventuale aggiudicatario.

Identificativo corpo: C - Lastrico Solare (piano 3)**Lastrico solare [L] sito in Ariano Irpino (AV), contrada Torana snc****Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

PIGNORAMENTO

a favore di PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. contro [REDACTED];

A rogito di Avv. Antonio e Domenico Trulio in data 20/04/2017 ai nn. 1726/76713976860-7 registrato a Tribunale di Benevento in data 02/05/2017

ai nn. 1726 iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Avellino in data 11/05/2017 ai nn. 7280/6149.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA LEGALE ATTIVA

a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED];

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Avellino in data 01/09/2016 ai nn. 14129/1335; Importo ipoteca: € 639651,12; Importo capitale: € 319825,56;

Note: a garanzia di 319.825,56 € (altro atto di Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede: Roma del 31/08/2016 Rep. 1204/2016).

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA VOLONTARIA ATTIVA

a favore di BANCA DELLA CAMPANIA SPA contro [REDACTED];

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Avellino in data 17/11/2017 ai nn. 24942/6436; Importo ipoteca: € 9000000; Importo capitale: € 4500000;

Note: a garanzia di un mutuo fondiario di 4.500.000,00€ , da restituire in 15 anni (contratto del Notaio Manna Margherita del 14/11/2007 Rep. 42399/13502).

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Palestra (piani s1-T-1)
Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Ariano Irpino (AV), contrada Torana snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: PRESENTE

Indice di prestazione energetica: Classe F - [EP gl= 72 Kwh/m2 anno] (**Allegato N° 7_1, 7_4**)

Note Indice di prestazione energetica:

Esiste, in realtà, l'ACE rilasciata dall'ing. Stefano Cardinale in data 11/09/2013, ancora in corso di validità.

Identificativo corpo: B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
Alberghi e pensioni [D2] sito in Ariano Irpino (AV), contrada Torana snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - [EP gl,nren = 239,22 Kwh/m2 anno] (**Allegato N° 7_1, 7_2, 7_3**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al fine di rendere più chiara la storia catastale dei terreni che hanno dato origine al suolo su cui, attualmente, sorge il fabbricato urbano in questione (rif.ti cat.li fg. 101, part. 1192, 29 are e 92 ca di superficie, qualità ENTE URBANO) ed al fine di contestualizzare i diversi passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio antecedente al pignoramento, viene di seguito mostrato il seguente schema riassuntivo:

FOGLIO	PART.	SUPERFICIE	QUALITA'		PART.	SUPERFICIE	QUALITA'		PART.		PART.
									53		
					898	21 are e 20 ca	SEMIN ARBOR		769		53
					1184	2 are e 70 ca	SEMIN ARBOR		776		
					1185						
					255				255		
					899	6 are e 02 ca	ULIVETO		772		255
					900				777		

Titolare/Proprietario: dal 17/04/1980 al 16/06/1998 .

✓

In forza di atto di compravendita, voltura in atti dal 06/04/1988 - a rogito di Notaio De Feo Antonio, in data 17/04/1980, ai nn. 32534; registrato a Ariano Irpino(AV), in data 07/05/1980, ai nn. 881/362080; trascritto a Avellino, in data 06/04/1988, ai nn. .

Note:

Terreno fg. 101 - part. 776 (da cui sono derivate la part. 1184 e la 1185 con conseguente soppressione della stessa il 05/05/1998. La part. 776, fg.101, invece, era derivata dal frazionamento della part. 53 del 06/04/1988)
 acquistato da



Titolare/Proprietario: **dal 16/06/1998 ad oggi (attuale proprietario)**

✓

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Manna Margherita, in data 16/06/1998, ai nn. ; registrato a Ariano Irpino(AV), in data 26/06/1998, ai nn. 760/6500.1/1998; trascritto a Avellino, in data 28/07/1998, ai nn. .

Note:

*Terreno fg. 101 - part.1184, Superficie = 2 are e 70 ca (derivante dalla soppressione della part. 776, fg.101 e conseguente creazione della part. 1184 in questione e della part. 1185 del 05/05/1998)
acquistato dalla*

Titolare/Proprietario: **proprietario ante ventennio ad oggi .**

✓

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Manna Margherita, in data 15/06/1989, ai nn. 11249; registrato a Ariano Irpino(AV), in data 04/07/1989, ai nn. 856/6730.1/1989; trascritto a Avellino, in data 04/07/1989, ai nn. 8414/7227.

Note:

Terreni:

- fg. 101 - part. 898 - Superficie= 21 are e 20 ca (derivata dal frazionamento della part. 53 del 16/12/1988)

- fg. 101 - part. 899 - Superficie= 06 are e 02 ca (derivata dal frazionamento della part. 225 del 16/12/1988)

acquistati dal

, titolare della piena pro-

prietà.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)



7. PRATICHE EDILIZIE:Numero pratica: **4858/1988 (Allegato N°15)**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**Per lavori: **Costruzione di un supermercato da realizzare in localita' Cardito**Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 25/10/1988.

Rilascio in data 10/11/1988 al n. di prot. 25304

NOTE:

La presente concessione edilizia con scadenza 09-11-1991 (ossia 36 mesi dal rilascio), in seguito alla richiesta di proroga di 12 mesi, ossia fino al 09-11-1992, presentata dal _____ in qualità di legale rappresentante della Iannarone e _____ (prot. 22788) risulta scaduta in quanto la suddetta ditta proprietaria, per difficoltà tecniche ed economiche non ha portato a termine l'opera nei termini di legge.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)

Numero pratica: **6758/1994 (Allegato N°16)**

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**Per lavori: **Costruzione di un supermercato da realizzare in localita' Cardito**Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 17/06/1994.

Rilascio in data 22/09/1994 al n. di prot. 13766

NOTE:

Il progetto prevede la realizzazione di n.3 piani fuori terra da destinare alle seguenti attività:

- piano S1 : Deposito di derrate alimentari e deposito generale
- piano T : Supermercato
- piano 1 : Negozi, divisi in box per vendita al minuto di articoli vari
- piano 2 : Self-service

Il collegamento dei vari impalcati è assicurato con scale di grosse dimensioni e relativi ascensori. Inoltre sono presenti montacarichi per un più rapido approvvigionamento dei prodotti da distribuire ai vari piani. Sono presenti uscite di sicurezza, sia dal piano interrato che dagli altri piani. La copertura è realizzata a terrazzo. La struttura portante è realizzata con pilastri e telaio in c.a. orditi in senso longitudinale e trasversale, con solai del tipo "predalles". Le fondazioni del fabbricato sono del tipo a platea ed i muri perimetrali sono realizzati con una palificata posizionata nella parte posteriore del fabbricato. La tom-pagnatura del fabbricato è realizzata in laterizi di mattoni pieni per le pareti esterne e laterizi di mattoni forati per quelle interne, con la formazione di camera d'aria dello spessore minimo di 5 cm e malta cementizia. L'intonaco esterno è del tipo graffiato idrorepellente mentre quello interno del tipo civile a tre strati. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a gas metano, di impianto di climatizzazione, di impianto elettrico ed idrico sanitario sottotraccia.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)



Numero pratica: **7751/1998 (Allegato N°17)**

Intestazioni: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN SUPERMERCATO DA REALIZZARE IN LOCALITA' CARDITO**

Oggetto: **Variante e Sanatoria**

Rilascio in data 19/01/1998 al n. di prot. 26669

Abitabilità/agibilità in data 15/01/2001 (**Allegato N°18**)

NOTE:

Il progetto riguarda parte di interventi già realizzati senza titolo edificatorio, per cui si richiede la sanatoria e parte di interventi da realizzare, per cui si richiede la variante.

Interventi:

- A SANATORIA (già realizzati):

a) Intercapedini, completamente interrati lungo il fronte OVEST rispettivamente di 51.7 mq e di 47.27 mq con calpestio a piano terra, piano 1 e copertura sovrastante (quota piano 2);

- IN VARIANTE (da realizzare):

b) Vasca di accumulo acque (per impianto Antincendio) di capacità di 197.4 mc con annesso locale pompe ubicata sul lato SUD (Tale struttura è completamente interrata e realizza di fatto un'ulteriore intercapedine);

c) Ridisegno del prospetto frontale (lato EST) e laterale (lato NORD) con riduzione del bow-window presente ai piani 1 e 2 che comporta una riduzione volumetrica di 134.85 mc

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione (piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)

Numero pratica: **94/2008**

Intestazioni: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**

Per lavori: **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ATTIVITÀ COMMERCIALE A UFFICI**

Oggetto: **variante**

Presentazione in data 16/04/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- B - Albergo/Pensione (piani S1-2)



Numero pratica: **34/2016 (Allegato N°19_1)**

Intestazioni: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Tipo pratica: **Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA**

Note tipo pratica:

Alla presente SCIA in SANATORIA sono associate le seguenti integrazioni:

- prot. **8323** del **12/04/2016** (comunicazione verso l'UTC di Ariano Irpino) (**Allegato N°19_2**):

Trasmissione documentazione a Sanatoria e Note di precisazione : La ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] invia chiarimenti richiesti dall'UTC di Ariano relativi alla SCIA in questione riguardanti la compatibilità della destinazione d'uso con quelle previste nella zona di riferimento, la rispondenza alle norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche, il rispetto della normativa di cui alla L. 122/89 in materia di parcheggi, la rispondenza dell'intervento alle prescrizioni in materia di igiene e sanità e la rispondenza dei locali progettati ai requisiti minimi di cui all'art. 77, etc.

- prot. **5484** del 03/05/2016 e prot. **6909** del 31/05/2016 (comunicazione verso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco) (**Allegato N°19_3**):

Documentazione a firma dell'ing. Antonio Salza in risposta alla nota con prot. 5028 del 21/04/2016 dei Vigili del Fuoco verso la ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con la quale si diffidava la stessa ditta all'esecuzione degli interventi descritti nella SCIA in questione. I motivi di tale diffida risiedevano nel fatto che l'insediamento di una nuova attività ricettiva, interferiva con le condizioni di sicurezza antincendio della preesistente attività commerciale, essendovi una diretta comunicazione tra il supermercato al piano T e la scala utilizzata dalla nuova attività ricettiva nonché la promiscuità dei sistemi delle vie di fuga delle due attività. La documentazione prodotta dall'ing. Antonio Salza mostrava la NON interferenza tra la struttura di accoglienza al piano secondo ed il locale commerciale al piano terra.

- prot. **137787** del 09/06/2016 (comunicazione verso l'UTC di Ariano Irpino)(**Allegato N°19_4**) :

Note di precisazione e trasmissione documentazione : La ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] invia chiarimenti richiesti dall'UTC di Ariano relativi alla SCIA in questione riguardanti il fatto che la destinazione d'uso proposta per l'immobile non sembri essere compatibile con quelle previste nella zona di oggetto ed ulteriori chiarimenti riguardanti il costo di costruzione.

Per lavori: **ADEGUAMENTO DI SUPERFICI E VOLUMETRIE ESISTENTI CON PARZIALI MODIFICHE INTERNE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICI A CENTRO DI ACCOGLIENZA PROFUGHI**

Oggetto: **Sanatoria**

Presentazione in data 04/03/2016 al n. di prot. 5146

Abitabilità/agibilità in data 28/11/2016 (**Allegato N°20**)

NOTE:

I lavori eseguiti per il cambio di destinazione d'uso possono così riassumersi:

- tramezzature in gas beton per divisione di ambienti e creazione di disimpegni
- adeguamento dei servizi igienici, già presenti sul piano 2, con l'inserimento di docce e conseguente revisione di impianti idrico-sanitari, in conformità e nel rispetto della legge 37/2008
- rivestimento di pareti con mattonelle in gres
- intonaci su pareti nuove
- stuccatura, rasatura e tinteggiatura, su pareti e soffitti esistenti, con 3 mani di pittura lavabile, opaca, di colore chiaro
- coloritura ad olio su opere in legno e in ferro
- posa in opera di infissi interni.

Non vi sono modifiche della sagoma e dei prospetti ma solo adeguamento funzionale per la nuova destinazione d'uso.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **Difformità della suddivisione degli spazi interni** tra i documenti di progetto e la reale situazione attuale del CORPO A al piano 1

Regolarizzabili mediante:

PAGAMENTO SANZIONE PECUNIARIA ai sensi dell'art. 37, D.P.R. 380/01 + SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare:

Riportare la corretta suddivisione dei vani dell'attuale piano 1, ove attualmente vi è una palestra.

SANZIONE : (art 37, comma 4, DPR 6 Giugno n°380/01): **€ 516,00**

COMPETENZE TECNICHE: € 500,00

Oneri Totali: € 1.016,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Il CORPO A risulta sostanzialmente CONFORME dal punto di vista edilizio sia in termini di superfici realizzate sia in termini volumetrici. E' stata riscontrata, dal sottoscritto CTU, soltanto una difformità parziale per un abuso di natura minore, ossia per la non rispondenza tra i grafici di progetto e l'attuale stato del piano 1, in riferimento alla suddivisione degli spazi interni.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Palestra (piani s1-T-1)

Alberghi e pensioni [D2]

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dati precedenti relativi ai corpi:

- B - Albergo/Pensione(piani S1-2)

Lastrico solare [L]

PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA

Dati precedenti relativi ai corpi:

- C - Lastrico Solare (piano 3)



7.2 Conformità urbanistica (Allegato N°4):

Strumento urbanistico Approvato:	PUC (Piano Urbanistico Comunale)
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia n°1 del 22-03-2010, pubblicato sul BURC n°24 DEL 03-05-2010
Zona omogenea:	B1 - RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO CONSOLIDATO
Norme tecniche di attuazione:	- Atti del RUEC approvato con deliberazione di C.C. n°19 del 29-04-2010 - Atti di Programmazione degli interventi previsti dal PUC approvati con deliberazione di C.C. n°48 del 12-09-2011 e misura di salvaguardia approvata con deliberazione di G.C. n°15 del 16-02-2015 - art. 12 del PUC ed in piccolissima parte è interessato da "Viabilità di Progetto"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.9 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.40 max (0.38 accertato)
Altezza massima ammessa:	13.5 m (o a media preesistente al contorno) (11.65 accertato)
Volume massimo ammesso:	5.684.8 mc (70% residenza - 30% funzioni extra-residenziali)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	- Dc = 5m (o a confine per pareti finestrate) - Ds = si applica l'art. 36 delle presenti Norme di Attuazione - Aree scoperte da destinare a parcheggi pertinenti ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

Note sulla conformità:

Nessuna.



PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA**NOTE:**

Il Volume massimo ammesso è stato calcolato considerando i seguenti parametri:

- **Superficie Territoriale (ST):** la superficie del terreno censito al fg. 101, part 1192 - ENTE URBANO di estensione pari a 2.992 mq, su cui ricade tutto l'edificio a cui appartengono i corpi A,B e C, oltre anche al supermercato al piano T identificato catastalmente al fg.101 - part 1192 - sub 7(estraneo a tale procedura).

- **It = Indice di utilizzazione territoriale = 1.9 mc/mq**

V(max) = 2992 mq * 1.9 mc/mq = 5684.8 mc

*Tutto l'edificio, oggi, ha un volume urbanistico pari a **12.900,92 mc**, dato dal seguente calcolo:*

- PIANO S1 = 0

- PIANO T = 1.139,45 mq * 4.2 m = 4.785.69 mc

- PIANO 1 = 1.139.45 mq * 4.2 m = 4.785.69 mc

- PIANO 2 = 1.040.48 mq * 3.2 m = 3.329.54 mc

Nella documentazione edilizia dell'epoca, si evince come l'edificio fosse per buona parte semi-interrato (la sua facciata retrostante, posta ad OVEST, era quasi completamente incassata nel terreno che successivamente è stato oggetto di sbancamento).

Questo aspetto, unitamente ad un indice di utilizzazione territoriale più elevato di quello odierno (It dell'epoca = 2.5 mc/mq), ha abbattuto la volumetria urbanistica consentendo all'edificio di rientrare nel volume massimo ammissibile e di ottenere, a suo tempo, la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: Presenza di Vincolo Idrogeologico**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Palestra (piani s1-T-1)
- B - Albergo/Pensione (piani S1-2)
- C - Lastrico Solare (piano 3)



Descrizione: **Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]** di cui al punto A - Palestra (piani s1-T-1)



CORPO A – Sala Corsa – piano 1



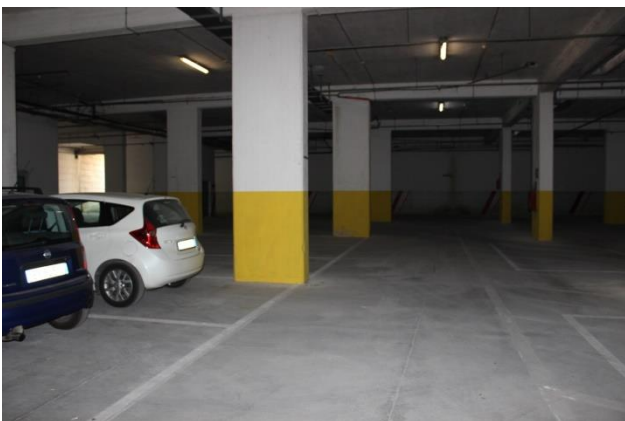
CORPO A – Sala Spinning – piano 1



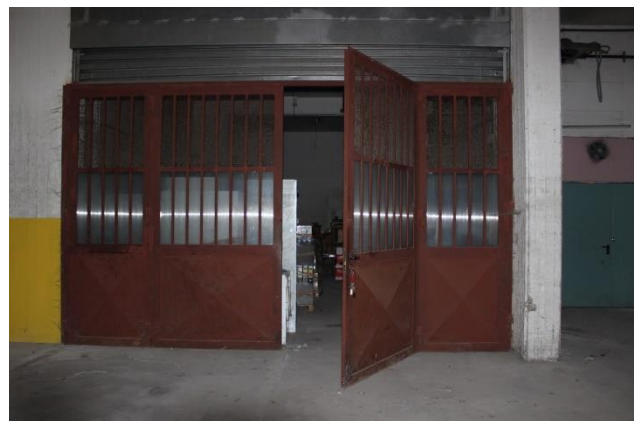
CORPO A – sala pesi – piano 1



CORPO A – area parcheggio – piano T



CORPO A – area parcheggio – piano s1



CORPO A – deposito – piano s1

(Allegato N°21)



Il CORPO A è formato da un ampio locale commerciale di superficie utile netta pari a circa **952 mq** che occupa tutto il piano 1 dell'intero edificio in questione.

Appartengono a tale corpo una porzione del piano S1, adibita ad uso parcheggio di superficie utile netta pari a circa **500 mq** ed un deposito, anch'esso situato al piano S1 di circa **100 mq** (**Allegato N°12**). Al piano 1 del CORPO A si accede attraverso il vano scala ed il vano ascensore (attualmente disattivato), posti sul lato SUD dell'edificio, con ingresso dalla facciata principale dell'edificio, posta ad EST, ossia da via Cardito. Inoltre, un ulteriore accesso secondario al piano 1 di tale corpo è consentito grazie alla presenza del vano scala e del vano ascensore posti sulla facciata laterale dell'edificio, posta a NORD, ossia lungo il lato su Contrada Torana.

Attualmente quest'ultimo accesso rappresenta l'uscita di emergenza del locale al piano 1. Al piano S1 del CORPO A si accede attraverso un ingresso laterale, posto sul lato NORD, dalla Contrada Torana. Tale ingresso, posto a livello di strada, chiuso da un cancello in ferro, è costituito da una stradina in cemento vibrato che scende verso l'area di parcheggio ed il locale deposito, al piano S1. La porzione di piano S1 afferente al corpo A, come mostrato nell'elaborato planimetrico (**Allegato N°11**), è posta in fondo a tale piano, rispetto all'accesso prima menzionato. Inoltre è possibile dal piano S1 accedere al piano 1, sia attraverso il vano ascensore posto all'ingresso del piano S1, ossia quello sulla facciata a NORD, lungo Contrada Torana, sia attraverso il vano ascensore (attualmente disattivato) e vano scala posti in fondo al piano S1, ossia quelli sulla facciata principale ad EST lungo via Cardito.

Nel piano S1 è presente anche un vano montacarichi, nella sua parte centrale, che lo collega al piano 1 ed al piano 2 dell'edificio. Attualmente tale montacarichi risulta disattivato.

PIANO 1

Il piano 1, di forma pseudo-rettangolare, è attualmente adibito a Palestra.

Esso è costituito dai seguenti VANI:

-**AREA PALESTRA** : 753 mq

(a sua volta suddivisa in zona **RECEPTION, CORRIDOIO CENTRALE, SALE CORSA, RISCALDAMENTO e TAPPETI, PESI, SPINNING** ed **UFFICIO**)

-**DEPOSITI** : 100 mq

-**SPOGLIATOI+WC** : 51 mq

-**VANO TECNICO** : 48 mq

- **DESCRIZIONE AREA PALESTRA:**

Dall'ingresso principale, posto sul lato SUD, si accede alla zona RECEPTION. Dalla zona reception si accede al CORRIDOIO CENTRALE che consente l'accesso a tutti gli altri vani dell'AREA PALESTRA, alla zona DEPOSITO, al VANO TECNICO, agli SPOGLIATOI e WC ed infine all'uscita di emergenza posta sul lato NORD. Dal corridoio centrale, quindi, si accede ai vani dell'area palestra posti sul lato EST: una SALA CORSA di forma triangolare, una SALA RISCALDAMENTO di forma quadrata ed un' ampia SALA PESI di forma rettangolare. Tali sale sono dotate di ampie finestre che affacciano lungo via Cardito. Dal corridoio centrale si accede ai vani dell'area palestra, posti internamente, ossia quelli posti sul lato OVEST. Essi sono un'ampia SALA CORSA di forma trapezoidale, un'ulteriore SALA CORSA di forma rettangolare ed una SALA RISCALDAMENTO e TAPPETI di minori dimensioni e di forma rettangolare.

Tali sale sono cieche. Dal corridoio centrale, inoltre, si accede alla SALA SPINNING posta sul lato NORD. Questa sala è dotata di due finestre che affacciano sull'imbocco di Contrada Torana. Completa l'area palestra un ulteriore vano adibito ad UFFICIO posto ad OVEST della sala riscaldamento e tappeti ed al quale si accede sempre dal corridoio centrale. La zona reception, il corridoio centrale, la sala riscaldamenti e tappeti, la sala pesi e l'ufficio sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro. Le 3 sale corse e la sala spinning sono pavimentate con laminati in legno. Le pareti dei vani che affacciano sul corridoio centrale sono costituite da ampie vetrate supportate da infissi in alluminio di color grigio. In tal modo dal corridoio centrale si può osservare la parte interna dei vani destinati alle varie attività di fitness.



- **DESCRIZIONE AREA DEPOSITI:**

Nel piano 1 sono presenti due locali ad uso DEPOSITO. Il primo di forma quadrata è posizionato sul lato SUD, alle spalle della sala corsa di forma trapezoidale, raggiungibile soltanto tramite l'attraversamento di quest'ultima. Il secondo è formato da due vani: uno di forma rettangolare, posizionato dietro la sala corse posta ad OVEST e raggiungibile attraverso uno stretto corridoio, posto tra la stessa sala corse succitata e la sala riscaldamento e tappeti, entrambe poste ad OVEST, dove è ubicato il quadro elettrico di pertinenza del piano 1 e l'altro di forma trapezoidale, posto nell'area SUD-OVEST del piano 1, a cui si accede tramite il suddetto primo vano antistante. I depositi, sono ciechi e sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro. In generale lo stato di rifinitura di tali vani è identico a quello degli altri ambienti descritti in precedenza.

- **DESCRIZIONE SPOGLIATOI e WC:**

In fondo al corridoio centrale, nell'area posta a NORD-OVEST del piano 1, sono presenti i locali spogliatoi (uomo/donna/istruttori), il blocco docce ed i servizi igienici. Il suddetto blocco dei servizi è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti, fino ad un'altezza di circa 2m, sono rivestite con mattonelle in gres ceramico di colore avorio e bianco e per la parte sovrastante sono tinteggiate di bianco. Esso è dotato di 5 piccole finestre, poste in alto, che affacciano sul lato posto a NORD.

- **DESCRIZIONE VANO TECNICO:**

Il vano tecnico è posizionato sul lato OVEST del piano 1, dietro il vano montacarichi ed è di forma trapezoidale. Ad esso si accede attraverso il locale spogliatoio istruttori. In esso è presente il generatore ad accumulo con circuito di combustione stagno e tiraggio forzato, marca ACCORRONI, modello SACL S 400, dotato di vasi di espansione, funzionale alla produzione di acqua calda sanitaria della palestra. Nel vano tecnico si trovano anche 2 grande serbatoi di colore azzurro collegati all'impianto idrico-sanitario per assicurare l'erogazione di acqua anche durante eventuali disservizi della rete idrica. Esso non ha finestre ed è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro mentre le pareti, non rifinite, senza intonaco e pittura, si presentano in stato grezzo.

L'intera superficie del piano 1, ad esclusione del vano tecnico, è dotata di controsoffittature dove sono ubicati i faretti dell'impianto di illuminazione, gli split e le griglie di areazione per l'impianto di aria condizionata/climatizzata.

Gli impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento e condizionamento sono completamente canalizzati. Tutti i vani in esso presenti sono rifiniti con materiali tradizionali, tipo intonaco a scagliola e sovrastante tinteggiatura con pittura del tipo lavabile.

Il piano 1, come tutto l'edificio, è dotato di sensori relativi all'impianto anti-incendio, posizionati sul soffitto. Gli infissi esterni delle finestre sono in alluminio di colore scuro ed apertura verso l'esterno a vasistas, mentre quelli interni, sono costituiti da ampie pareti-finestra con infissi in alluminio di color grigio. L'ingresso della palestra è garantito da un doppio portone:

il primo, quello esterno, si affaccia sul pianerottolo del vano scala posto sul lato di via Cardito, ed è di tipo REI, a due ante, di colore chiaro, con profilatura in acciaio e doppio maniglione anti-panico; il secondo, ossia il portone interno, è in acciaio di colore scuro e vetro, a due ante ed è dotato di singolo maniglione anti-panico.

Analogamente all'ingresso principale, anche l'ingresso secondario, ossia quello relativo all'uscita di emergenza, posizionato lungo il lato NORD, è dotato di un doppio portone. Il primo quello esterno, si affaccia sul pianerottolo del vano scala posto sul lato di Contrada Torana, è di tipo REI, a singola anta, di colore chiaro, con profilatura in acciaio ed unico maniglione anti-panico;

il secondo, ossia il portone interno, è in alluminio di colore grigio e vetro, a due ante.



PIANO S1

La porzione di piano S1 appartenente al corpo A è formata da un ampio parcheggio di superficie utile netta pari a circa 500 mq e da un deposito di circa 100 mq. La pavimentazione dell'area parcheggio è in cemento vibrato di colore grigio, le pareti, di altezza utile pari a 4.5 m, sono intonacate e tinteggiate di bianco nella parte sovrastante e grigio nella parte sottostante.

Anche i filari dei pilastri portanti, che occupano la superficie dell'area di parcheggio, sono tinteggiati con due colori: bianco nella parte superiore e giallo in quella inferiore.

L'illuminazione è realizzata tramite neon posti sul soffitto ad intervalli regolari. Il Deposito del piano S1, invece, così come mostrato nella planimetria catastale, è ubicato tra l'antistante vano scala/ascensore, posto sul lato SUD e l'intercapedine retrostante, dove si trovano parte dei vani tecnici del piano S1.

Esso è chiuso da un ampio portone a 4 ante in ferro zincato e plexiglas. La sua altezza utile, la tinteggiature delle pareti e la sua pavimentazione sono le stesse dell'adiacente area parcheggio.

Appartiene al CORPO A, come si evince dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico, anche un piccolo spazio di parcheggio, posto a livello strada(piano T), situato sul lato NORD del fabbricato, ossia sul lato adiacente l'ingresso di Contrada Torana.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.643,95**

E' posto al piano: S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.5 m (piano S1) - 3.8 m (piano 1)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **BUONO**

Condizioni generali dell'immobile:

Il CORPO A si presenta in BUONE condizioni in termini di rifiniture interne ed esterne.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità dell'impianto ex art. 7 D.M. n. 37/2008, rilasciata in data 31/03/2016 dalla società "Termosud Impianti srl" iscritta nel registro delle ditte della C.C.I.A.A. di Avellino al n. 0257230640

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	produzione di acqua calda sanitaria (tramite caldaia ICI TN40 516,37 Kw, alimentata a metano e bruciatore Riello RS50 + Generatore ad accumulo marca ACCORRONI SACL S 400)
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	<p>dichiarazione di conformità dell'impianto ex art. 7 D.M. n. 37/2008, rilasciata in data 31/03/2016 dalla società "Termosud Impianti srl" iscritta nel registro delle ditte della C.C.I.A.A. di Avellino al n. 0257230640.</p> <p>Il CORPO A per la produzione di acqua calda sanitaria si serve</p> <ul style="list-style-type: none"> della caldaia, posta sul lastrico solare (CORPO C), all'interno della Centrale Termica che serve anche il supermercato al piano T ed il CORPO B, di un Generatore ad accumulo con circuito di combustione stagno e tiraggio forzato, marca ACCORRONI, modello SACL S 400 ad uso esclusivo, posto al piano 1, nel vano tecnico.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità dell'impianto ex art. 7 D.M. n. 37/2008, rilasciata in data 31/03/2016 dalla società "Termosud Impianti srl" iscritta nel registro delle ditte della C.C.I.A.A. di Avellino al n. 0257230640. Sul lastrico solare (CORPO C) sono ubicate le grandi unità esterne (pompe di calore reversibili per climatizzazione estiva/invernale marca CLIVET) dell'impianto di climatizzazione .

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

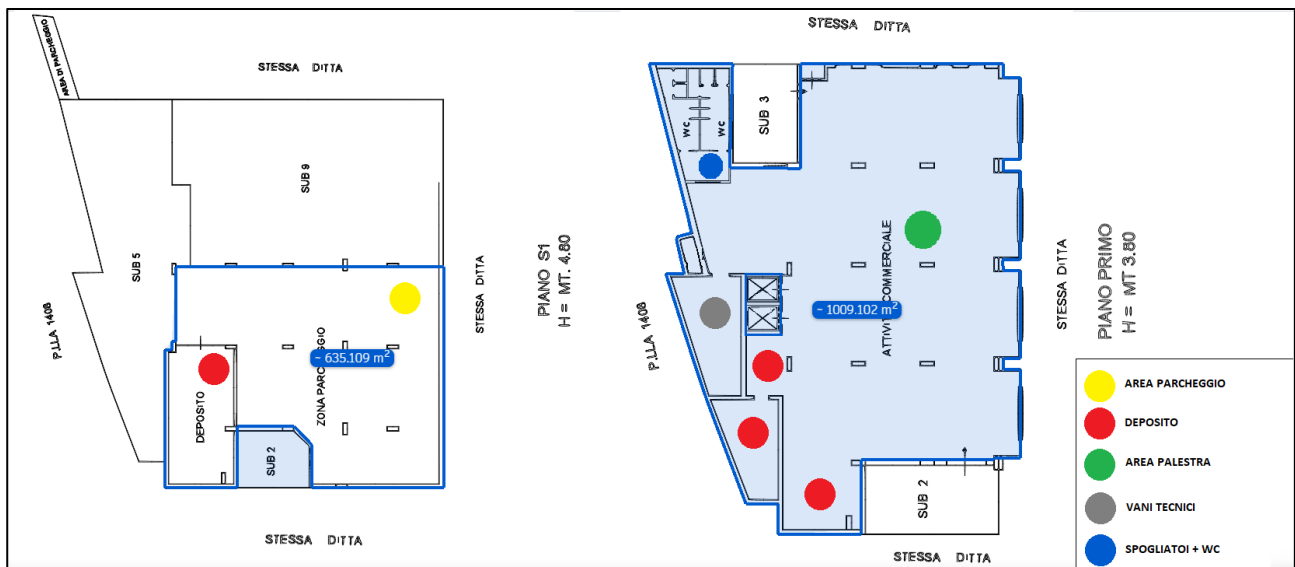
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	del 06/04/2010 con matr. n. AV_B500307/2008
Note ascensori montacarichi	Esiste Verbale di verifica n. ACAV3984B dell'11/04/2016 per impianti di messa a terra - impianti alimentati fino a 1000V richiamante il suddetto collaudo ISPEL, emesso dall'organismo "Azzurra certificazioni srl"
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Superficie Utile Netta
AREA PARCHEGGIO (S1)	sup reale lorda	518,40	1,00	518,40	500,0
DEPOSITO (S1)	sup reale lorda	116,60	1,00	116,60	100
AREA PALESTRA (1)	sup reale lorda	773,04	1,00	773,04	753
VANI TECNICI (1)	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00	48
DEPOSITO(1)	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00	60
SPOGLIATOIO+WC (1)	sup reale lorda	60,76	1,00	60,76	51
DEPOSITO2(1)	sup reale lorda	48,15	1,00	48,15	40
		1.643,95		1.643,95	1.552,00



CORPO A – elenco vani - piani S1, 1 – superfici reali lorda

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: COMMERCIALE

Sottocategoria: GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: ARIANO IRPINO(AV)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **800**

Valore di mercato max (€/mq): **1200**

Accessori

A - Palestra (piani s1-T-1) 1. AREA POSTERIORE LOCALE PARCHEGGIO	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 5 [BCNC] (Allegato N°24 – parte A) Posto al piano S1-T Sviluppa una superficie complessiva di 311 mq Valore a corpo: € 85525 Note: spazio di manovra e di ingresso, locali tecnici, locale macchine ascensori, cavedio. Valore €/mq = 550 Valore Totale = 171.050,00 €. Il bene è comune ai corpi A e B, pertanto per tale corpo è stato assegnata la metà del valore totale. Valore CORPO A = 85.525,00€
A - Palestra (piani s1-T-1) 2. VASCA ANTINCENDIO	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 4 [BCNC] (Allegato N°24 – parte F) Posto al piano T-1 Sviluppa una superficie complessiva di 197.4 mc mq Valore a corpo: € 3948 Note: Vasca interrata dotata di sprinkler + manichette posta a piano T con accesso da via Cardito e dal pianerottolo sovrastante del piano 1. Essa serve i corpi A , B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore €/mc = 60 Valore Totale = 11.844,00 € Valore CORPO A = 11.844,00€ / 3 = 3948,00€
A - Palestra (piani s1-T-1) 3. LOCALE POMPE ANTINCENDIO	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 4 [BCNC] (Allegato N°24 – parte F) Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq Valore a corpo: € 5500 Note: locale interrato a cui si accede dal piano T, ossia da via Cardito. Valore €/mq = 550 Valore Totale = 16.500,00€. Esso serve i corpi A , B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO A = 16500 / 3 = 5.500,00€
A - Palestra (piani s1-T-1) 4. VANO ASCENSORE 1	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] per i piani T,1,2,3 (Allegato N°24 – parte E) e fg. 101, part. 1192, sub 6 [BCNC] per il piano S1 (Allegato N°24 – parte B) Posto al piano S1-T-1-2-3 Valore a corpo: € 6462 Note: Ingresso via Torana. Vano corsa ascensore : 6.7 mq. Valore €/mq = 550 Valore Totale vano corsa = 3.685,00€. All'interno del vano corsa è installato un ascensore. Dettagli ascensore: Ascensore elettrico con cabina in lamiera rivestita in acciaio e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e 4 fermate (Portata >8 persone e 3 fermate =13.500,00€) + 1 fermata aggiuntiva =1000,00€ + impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili (bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00 Valore Totale ascensore = 15.700€. Il vano corsa ascensore e l'ascensore stesso servono il CORPO A, B, C. Valore CORPO A = 19.385,00€ / 3 = 6.462,00€
A - Palestra (piani s1-T-1) 5. VANO SCALA 1	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] (Allegato N°24 – parte E) Posto al piano T-1-2-3 Sviluppa una superficie complessiva di 16.8 mq



	<p>Valore a corpo: € 5600</p> <p>Note: Ingresso via Torana. Vano scala con scalinate che corrono attorno al vano corsa ascensore rivestite in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq 1000 Valore Totale = 16.800,00€ Il bene serve il CORPO A, B, C Valore CORPO A = 16,800,00€ / 3 = 5.600,00€</p>
A - Palestra (piani s1-T-1) 6. VANO ASCENSORE 2	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 2 [BCNC] (Allegato N°24 – parte D) Posto al piano S1-T-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 6.7 mq Valore a corpo: € 6128</p> <p>Note: Ingresso via Cardito. Vano corsa ascensore : 6.7 mq. Valore €/mq = 550 Valore Totale vano corsa = 3.685,00€. All'interno del vano corsa è installato un ascensore. Dettagli ascensore: Ascensore elettrico con cabina in lamiera rivestita in acciaio e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e 3 fermate (Portata >8 persone e 3 fermate =13.500,00€) impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili (bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00 Valore Totale ascensore = 14.700€ Il vano corsa ascensore e l'ascensore stesso servono il CORPO A, B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO A = 18.385,00€ / 3 = 6.128,00€</p>
A - Palestra (piani s1-T-1) 7. VANO SCALA 2	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 2 [BCNC] (Allegato N°24 – parte D) Posto al piano S1-T-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 16.8 mq Valore a corpo: € 5600</p> <p>Note: Ingresso Via Cardito. Vano scala con scalinate che corrono attorno al vano corsa ascensore rivestite in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq 1000 Valore Totale = 16.800,00€ Il bene serve il CORPO A, B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO A = 16,800,00€ / 3 = 5.600,00€</p>
A - Palestra (piani s1-T-1) 8. PIANEROTTOLI 1	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] (Allegato N°24 – parte E) Posto al piano T-1-2-3 Sviluppa una superficie complessiva di 98 (24,5 per piano) mq Valore a corpo: € 32667</p> <p>Note: Ingresso via Torana. 4 Pianerottoli della superficie di 24.5 mq ciascuno rivestiti in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq = 1000 Valore Totale = 98.000,00€. Il bene serve i corpi A, B e C. Valore CORPO A = 98000,00 / 3 = 32.667,00€</p>
A - Palestra (piani s1-T-1) 9. PIANEROTTOLI 2	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 2 [BCNC] per i piani S1,1,2 e fg. 101, part. 1192, sub 1 (T) Posto al piano S1-T-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 148,3 mq Valore a corpo: € 49433</p> <p>Note: Ingresso via Cardito. 4 Pianerottoli rivestiti in marmettoni ruvidi a grana fine della superficie pari a 148.3 mq (Sup. ps1 = 21.3 mq, Sup pT = 45, Sup. p1 = 45 mq, Sup. p2 = 37 mq).</p>



	<p>Valore €/mq = 1000 Valore Totale = 148.300,00 €. Il bene serve i corpi A, B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO A = 49.433,00 €</p>
<p>A - Palestra (piani s1-T-1) 10. VANO MONTACARICHI</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 5 [BCNC] (Allegato N°24 – parte C) Posto al piano S1-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Valore a corpo: € 10600</p> <p>Note: Il vano corsa montacarichi è posto nella parte centrale dell'edificio e si sviluppa dal piano s1 fino al piano 2. Valore €/mq=550 Valore Totale = 7.700,00€ Al suo interno è installato un montacarichi con cabina metallica che serve i piani s1, 1 e 2. Tale montacarichi è attualmente bloccato in quanto non utilizzato, ma funzionante. Valore medio (portata ipotizzata = 1500Kg - 2000Kg) = 13500€ Valore Totale = 7.700,00 € + 13.500,00 € = 21.200,00 € Il suo valore , essendo tale accessorio comune al CORPO A e B, deve essere ripartito equamente tra i suddetti corpi. Valore CORPO A = 10.600,00 €</p>
<p>A - Palestra (piani s1-T-1) 11. VANO CENTRALE TERMICA</p>	<p>Posto al piano 3 (Allegato N°24 – parte G) Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq Valore a corpo: € 1650</p> <p>Note: Locale di circa 33 mq di altezza pari a circa 3.5 m, di forma rettangolare, posto sul lastrico solare nella parte adiacente al vano scala/ascensore situato verso via Torana, con pareti costituite da laterizi di mattoni pieni, esternamente ed internamente rifinite, pavimentazione costituita da guaina bituminosa, copertura realizzata con lamiera metallica ondulata ed ingresso consentito da un portone a due ante metallico. Al suo interno sono ubicati: la caldaia, il bruciatore ed un complesso sistema di valvole e tubazioni. Infatti da qui si diramano tutti i collegamenti verso i piani sottostanti riguardanti l'impianto di riscaldamento. Valore Totale = 4.950,00€ Essa serve i corpi A , B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7 Valore CORPO A = 1.650,00€</p>





CORPO B – sala mensa – piano 2



CORPO B - dettaglio del disimpegno – piano 2



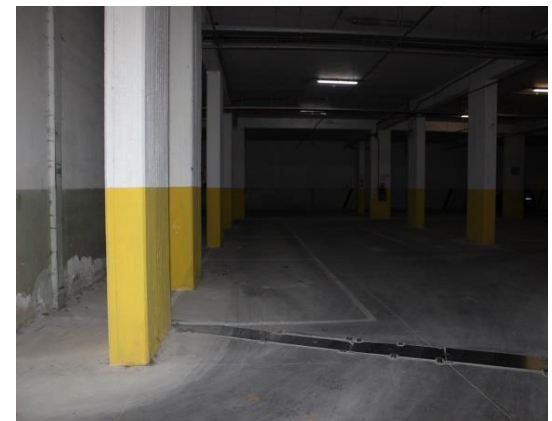
CORPO B – guardiania - piano 2



CORPO B – camera 7 - piano 2



CORPO B – area parcheggio – piano s1 (1)



CORPO B – area parcheggio – piano s1 (2)

(Allegato N°22)



Il CORPO B è costituito da un ampio locale di superficie utile netta pari a **802 mq** ed occupa tutto il piano 2 dell'edificio in questione. Esso è stato ristrutturato nel 2016, trasformando la sua destinazione d'uso da locale ad uso uffici a locale ad uso albergo/pensione. Tale ristrutturazione non ha riguardato modifiche della sagoma e dei prospetti ma solo adeguamento funzionale per la nuova destinazione d'uso.

Appartiene al CORPO B anche la restante porzione del piano S1, adibita ad uso parcheggio di superficie utile netta pari a circa **463 mq (Allegato N°13)**.

Al piano 2 del CORPO B si accede attraverso il vano scala ed il vano ascensore posti sulla facciata laterale dell'edificio, posta a NORD, ossia lungo Contrada Torana.

Inoltre un ulteriore accesso secondario al piano 2 di tale corpo è consentito grazie alla presenza del vano scala e del vano ascensore (attualmente disattivato) posti sulla lato SUD dell'edificio, con ingresso dalla facciata principale dell'edificio, da via Cardito.

Attualmente quest'ultimo accesso rappresenta l'uscita di emergenza del locale al piano 2. Al piano S1 del CORPO B si accede attraverso un ingresso laterale, posto sul lato NORD, dalla Contrada Torana. Tale ingresso, posto a livello di strada, chiuso da un cancello in ferro, è costituito da una stradina in cemento vibrato che scende al piano S1, verso l'area di parcheggio. La porzione di piano S1 afferente al corpo B, come mostrato nell'elaborato planimetrico (**Allegato N°11**), è posta nella parte iniziale di tale piano, rispetto all'accesso prima menzionato. Inoltre è possibile dal piano S1 accedere al piano 2, sia attraverso il vano ascensore posto all'ingresso del piano S1, ossia quello sulla facciata a NORD lungo Contrada Torana, sia attraverso il vano ascensore (attualmente disattivato) e vano scala posti in fondo al piano S1, ossia quelli sulla facciata principale ad EST lungo via Cardito.

Nel piano S1 è presente anche un vano montacarichi, nella sua parte centrale, che lo collega al piano 1 ed al piano 2 dell'edificio. Attualmente tale montacarichi risulta disattivato.

PIANO 2

Il piano **2**, di forma pseudo-rettangolare, è attualmente adibito ad Albergo/Pensione.

Esso è costituito dai seguenti VANI:

- CAMERE n°11 (350 mq)
- SALA COMUNE e MENSA (86 mq)
- CUCINA comprensiva di servizi + WC + DISPENSA (36.5 mq)
- SERVIZI (Bagni, Docce, Lavabi) (54 mq)
- LOCALE GUARDAROBA (13 mq)
- INFERMERIA (19 mq)
- AREE COMUNI (41 mq)
- VANO TECNICO (8.5 mq)
- DISIMPEGNI (177 mq)
- GUARDIANIA (17 mq)

I vani sono posizionati in maniera abbastanza simmetrica rispetto al disimpegno centrale che attraversa tutto il piano 2 da un vano scala/ascensore all'altro.

Tutti gli ambienti si presentano pavimentati con mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro e le pareti delle aree adibite a cucina e servizi sono rivestite in gres ceramico bianco.

All'interno della zona CUCINA è presente un piccolo bagno, con relativo antibagno, dotato di porta scorrevole. Tutte le 11 CAMERE sono fornite di ampie vetrate e tendine oscuranti. L'intera superficie si presenta rifinita con controsoffittature ed impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento, completamente canalizzati. Tutti gli ambienti sul piano 2 sono serviti da impianti di aria condizionata/climatizzata.

Nella controsoffittatura sono presenti faretti circolari e split quadrati dell'aria condizionata (nelle 2 camere, poste sul lato SUD di tale piano, sono presenti invece spit verticali installati ad altezza di pavimento).

L'illuminazione degli ambienti è garantita sia attraverso i faretti presenti nella controsoffittatura, sia attraverso filari di neon applicati al soffitto.

Tutti gli ambienti sono dotati di prese ethernet/telefoniche. Tali impianti sono canalizzati all'interno delle pareti. Tutti i vani in esso presenti sono rifiniti con materiali tradizionali, tipo intonaco a scagliola e sovrastante tinteggiatura con pittura del tipo lavabile. Il piano 2, come tutto l'edificio, è dotato di sensori relativi all'impianto anti-incendio, posizionati sul soffitto. Le pareti dei vani che affacciano sul disimpegno centrale



sono costituite da ampie vetrate opache supportate da infissi in alluminio di color grigio.

Gli infissi interni, oltre le succitate ampie vetrate opache, sono costituiti anche da porte a singola anta in legno di colore scuro.

Gli infissi esterni, invece, sono in alluminio di colore scuro ed apertura verso l'esterno a vasistas.

L'area relativa ai SERVIZI, ubicati nella zona posta a NORD-OVEST del piano 2 è costituita da 9 bagni, 9 docce e 5 lavabi.

Il VANO TECNICO, posto nella parte centrale del piano 2 sul lato OVEST, si trova vicino al vano montacarichi (attualmente disattivato). Esso è un vano cieco e ivi sono presenti i quadri elettrici relativi al piano 2. L'ingresso dell'albergo/pensione è garantito da un singolo portone che si affaccia sul pianerottolo del vano scala posto sul lato di Contrada Torana, è di tipo REI, a singola anta, di colore chiaro, con profilatura in acciaio e maniglione anti-panico.

L'ingresso secondario, ossia quello relativo all'uscita di emergenza, posizionato lungo il lato SUD, è dotato di un doppio portone. Il primo quello esterno, si affaccia sul pianerottolo del vano scala posto sul lato di via Cardito, è di tipo REI, a due ante, di colore chiaro, con profilatura in acciaio ed doppio maniglione anti-panico; il secondo, ossia il portone interno, è in alluminio di colore scuro e vetro, a due ante.

PIANO S1

La porzione di piano **S1** appartenente al corpo B è formata da un ampio parcheggio di superficie utile netta pari a circa **463 mq**. La pavimentazione dell'area parcheggio è in cemento vibrato di colore grigio, le pareti, di altezza utile pari a 4.5 m, sono intonacate e tinteggiate di bianco nella parte sovrastante e grigio nella parte sottostante. Anche i filari dei pilastri portanti che occupano la superficie dell'area di parcheggio sono tinteggiati con due colori: bianco nella parte superiore e giallo in quella inferiore.

L'illuminazione è realizzata tramite neon posti sul soffitto ad intervalli regolari.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.404,30**

E' posto al piano: **S1 - 2**

L'edificio è stato costruito nel: **1998**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2016**

ha un'altezza utile interna di circa m.

. **4.5 m (piano S1)**

. **2.9 m (piano 2)**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **OTTIMO**

Condizioni generali dell'immobile:

Il CORPO B si presenta in ottime condizioni soprattutto per quanto riguarda il piano 2, ristrutturato nel 2016, completamente e finemente rifinito esternamente ed in particolar modo internamente, dotato di impianti di qualità e ben tenuti.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998(realizzazione)/2016(adequamento)
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità dell'impianto ex art. 7 D.M. n. 37/2008, rilasciata in data 31/03/2016 dalla società "Termosud Impianti srl" iscritta nel registro delle ditte della C.C.I.A.A. di Avellino al n. 0257230640

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	produzione di acqua calda sanitaria (tramite caldaia ICI TN40 516,37 Kw alimentata a metano e bruciatore Riello RS50)
Stato impianto	BUONO
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dichiarazione di conformità dell'impianto ex art. 7 D.M. n. 37/2008, rilasciata in data 31/03/2016 dalla società "Termosud Impianti srl" iscritta nel registro delle ditte della C.C.I.A.A. di Avellino al n. 0257230640. Il CORPO B per la produzione di acqua calda sanitaria si serve della caldaia posta sul lastrico solare (CORPO C), all'interno della Centrale Termica che serve anche il supermercato al piano T ed il CORPO A.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità dell'impianto ex art. 7 D.M. n. 37/2008, rilasciata in data 31/03/2016 dalla società "Termosud Impianti srl" iscritta nel registro delle ditte della C.C.I.A.A. di Avellino al n. 0257230640. Sul lastrico solare (CORPO C) sono ubicate le grandi unità esterne (pompe di calore reversibili per climatizzazione estiva/invernale marca CLIVET) dell'impianto di climatizzazione .

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPESL	del 06/04/2010 con matr. n. AV_B500307/2008
Note ascensori montacarichi	Esiste Verbale di verifica n. ACAV3984B dell'11/04/2016 per impianti di messa a terra - impianti alimentati fino a 1000V richiamante il suddetto collaudo ISPESL, emesso dall'organismo "Azzurra certificazioni srl"
Esistenza carri ponte	NO

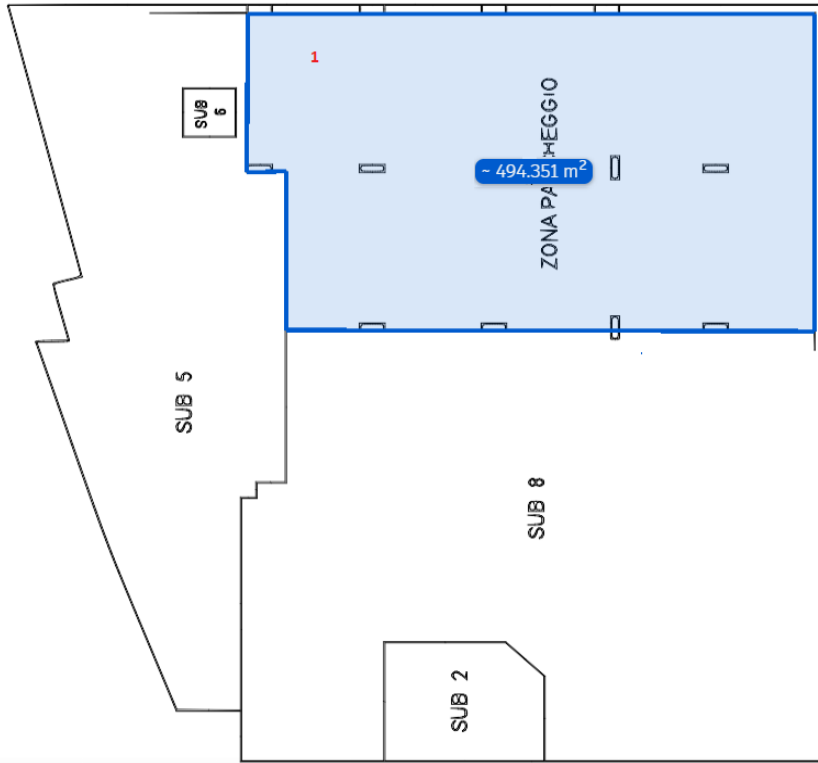
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



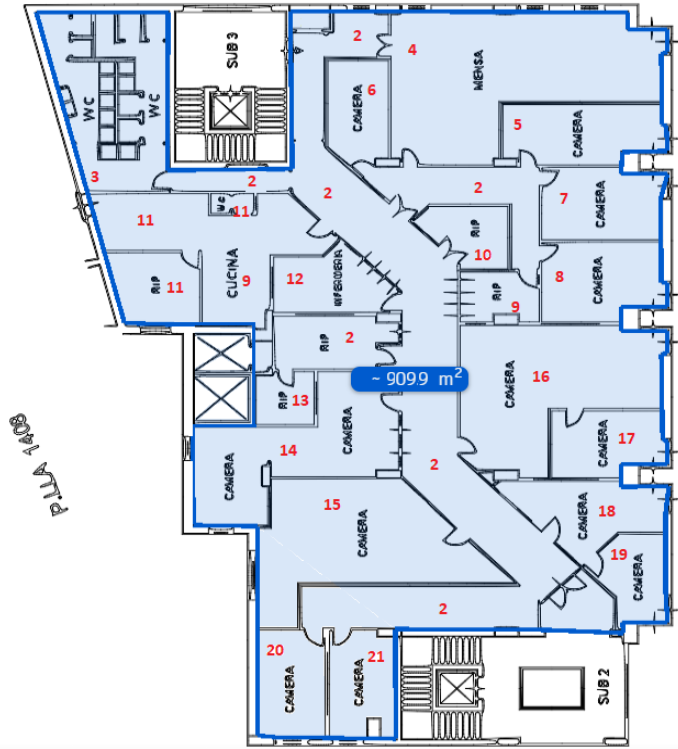
Destinazione	Parametro	Superficie rea-	Coeff.	Superficie equivalen-	Superficie Utile Netta
1)ZONA PARCHEGGIO(S1)	sup reale lorda	494,30	1,00	494,30	463
2)DISIMPEGNI	sup reale lorda	200,00	1,00	200,00	177
3)SERVIZI (BAGNI, DOCCE, LAVABI)	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00	54
4)SALA COMUNE E MENSA	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00	86
5)CAMERA	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00	26
6)GUARDIANIA	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00	17
7)CAMERA	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00	24
8)CAMERA	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00	26
9)AREE COMUNI	sup reale lorda	47,00	1,00	47,00	41
10)LOCALE GUARDAROBA	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00	13
11)CUCINA + WC + DISPENSA	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00	36,5
12)INFERMERIA	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00	19
13)VANO TECNICO	sup reale lorda	11,00	1,00	11,00	8,5
14)CAMERA	sup reale lorda	59,00	1,00	59,00	51
15)CAMERA	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00	61
16)CAMERA	sup reale lorda	71,00	1,00	71,00	62
17)CAMERA	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00	20
18)CAMERA	sup reale lorda	27,00	1,00	27,00	24
19)CAMERA	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00	15
20)CAMERA	sup reale lorda	24,00	1,00	24,00	21
21)CAMERA	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00	20
		1.404,30		1.404,30	1265,00





STESSA DITTA

PIANO S1
H = MT. 4.80



STESSA DITTA

PIANO SECONDO
H = 2.90

CORPO B – elenco vani - piani S1, 2 – superfici reali lordi



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: RESIDENZIALE

Sottocategoria: UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Valori relativi alla Agenzia del territorioPeriodo: **1-2020**

Zona: ARIANO IRPINO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato min (€/mq): **1200**Valore di mercato max (€/mq): **1400****Accessori**

B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 1. AREA POSTERIORE LOCALE PARCHEGGIO	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 5 [BCNC] (Allegato N° 24 - parte A) Posto al piano S1-T Sviluppa una superficie complessiva di 310 mq Valore a corpo: € 85525 Note: spazio di manovra e di ingresso, locali tecnici, locale macchine ascensori, cavedio. Valore €/mq = 550 Valore Totale = 171.050,00 € Il bene è comune ai corpi A e B pertanto per tale corpo è stato assegnato la metà del valore totale. Valore CORPO B = 85.525,00€
B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 2. VASCA ANTINCENDIO	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 4 [BCNC] (Allegato N° 24 - parte F) Posto al piano T-1 Sviluppa una superficie complessiva di 197.4 mc mq Valore a corpo: € 3948 Note: Vasca interrata dotata di sprinkler + manichette posta a piano T con accesso da via Cardito e dal pianerottolo sovrastante del piano 1. Essa serve i corpi A , B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore €/mc = 60 Valore Totale = 11.844,00 € Valore CORPO B = 11.844,00€ / 3 = 3948,00€
B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 3. LOCALE POMPE ANTINCENDIO	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 4 [BCNC] (Allegato N° 24 - parte F) Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq Valore a corpo: € 5500 Note: LOCALE INTERRATO a cui si accede dal piano T, ossia da via Cardito. Valore €/mq = 550 Valore Totale = 16.500,00€ Esso serve i corpi A , B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO B = 16500 / 3 = 5500,00€



<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 4. VANO ASCENSORE 1</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] per i piani T,1,2,3 (Allegato N° 24 – parte E) e fg. 101, part. 1192, sub 6 [BCNC] per il piano S1 (Allegato N° 24 – parte B) Posto al piano S1-T-1-2-3 Valore a corpo: € 6462</p> <p>Note: Ingresso via Torana. Vano corsa ascensore : 6.7 mq. Valore €/mq = 550 Valore Totale vano corsa = 3.685,00€ All'interno del vano corsa è installato un ascensore. Dettagli ascensore: Ascensore elettrico con cabina in lamiera rivestita in acciaio e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e 4 fermate (Portata >8 persone e 3 fermate =13.500,00€) + 1 fermata aggiuntiva =1000,00€ + impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili (bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00 Valore Totale ascensore = 15.700€ Il vano corsa ascensore e l'ascensore stesso servono il CORPO A, B, C. Valore CORPO B = 19.385,00€ / 3 = 6.462,00€</p>
<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 5. VANO SCALA 1</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] (Allegato N° 24 – parte E) Sviluppa una superficie complessiva di 16.8 mq Valore a corpo: € 5600</p> <p>Note: Ingresso via Torana. Vano scala con scalinate che corrono attorno al vano corsa ascensore rivestite in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq 1000 Valore Totale = 16.800,00€ Il bene serve il CORPO A, B, C Valore CORPO B = 16,800,00€ / 3 = 5.600,00€</p>
<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 6. VANO ASCENSORE 2</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 2 [BCNC] (Allegato N° 24 – parte D) Posto al piano S1-T-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 6.7 mq Valore a corpo: € 6128</p> <p>Note: Ingresso via Cardito. Vano corsa ascensore : 6.7 mq. Valore €/mq = 550 Valore Totale vano corsa = 3.685,00€ All'interno del vano corsa è installato un ascensore. Dettagli ascensore: Ascensore elettrico con cabina in lamiera rivestita in acciaio e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e 3 fermate (Portata >8 persone e 3 fermate =13.500,00€) impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili (bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00 Valore Totale ascensore = 14.700€ Il vano corsa ascensore e l'ascensore stesso servono il CORPO A, B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO B= 18.385,00€ / 3 = 6.128,00€</p>
<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 7. VANO SCALA 2</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 2 [BCNC] (Allegato N° 24 – parte D) Posto al piano S1-T-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 16.8 mq Valore a corpo: € 5600</p> <p>Note: Ingresso Via Cardito. Vano scala con scalinate che corrono attorno al vano corsa ascensore rivestite in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq 1000 Valore Totale = 16.800,00€ Il bene serve il CORPO A, B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO B = 16,800,00€ / 3 = 5.600,00€</p>



<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 8. PIANEROTTOLI 1</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] (Allegato N° 24 – parte E) Posto al piano T-1-2-3 Sviluppa una superficie complessiva di 98 (24,5 per piano) mq Valore a corpo: € 32667</p> <p>Note: Ingresso via Torana. 4 Pianerottoli della superficie di 24.5 mq ciascuno rivestiti in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq = 1000 Valore Totale = 98.000,00€ il bene serve i corpi A, B e C. Valore CORPO B = 98000,00 / 3 = 32.667,00€</p>
<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 9. PIANEROTTOLI 2</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 2 [BCNC] per i piani S1,1,2 (Allegato N° 24 – parte D) e fg. 101, part. 1192, sub 1 (T) Posto al piano S1-T-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 148,3 mq Valore a corpo: € 49433</p> <p>Note: Ingresso via Cardito. 4 Pianerottoli rivestiti in marmettoni ruvidi a grana fine della superficie pari a 148.3 mq (Sup. ps1 = 21.3 mq, Sup pT = 45, Sup. p1 = 45 mq, Sup. p2 = 37 mq). Valore €/mq = 1000 Valore Totale = 148.300,00 € Il bene serve i corpi A, B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7. Valore CORPO B = 49.433,00 €</p>
<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 10. VANO MONTACARICHI</p>	<p>Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 5 [BCNC] (Allegato N° 24 – parte C) Posto al piano S1-1-2 Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Valore a corpo: € 10600</p> <p>Note: Il vano corsa montacarichi è posto nella parte centrale dell'edificio e si sviluppa dal piano s1 fino al piano 2. Valore €/mq=550 Valore Totale = 7.700,00€ Al suo interno è installato un montacarichi con cabina metallica che serve i piani s1, 1 e 2. Tale montacarichi è attualmente bloccato in quanto non utilizzato, ma funzionante. Valore medio (portata ipotizzata = 1500Kg - 2000Kg) = 13500€ Valore Totale = 7.700,00 € + 13.500,00 € = 21.200,00 € Il suo valore , essendo tale accessorio comune al CORPO A e B, deve essere ripartito equamente tra i suddetti corpi. Valore CORPO B = 10.600,00 €</p>
<p>B - Albergo/Pensione(piani S1-2) 11. VANO CENTRALE TERMICA</p>	<p>Posto al piano 3 (Allegato N° 24 – parte G) Sviluppa una superficie complessiva di 33 mq Valore a corpo: € 1650</p> <p>Note: Locale di circa 33 mq di altezza pari a circa 3.5 m, di forma rettangolare, posto sul lastrico solare nella parte adiacente al vano scala/ascensore situato verso via Torana, con pareti costituite da laterizi di mattoni pieni, esternamente ed internamente rifinite, pavimentazione costituita da guaina bituminosa, copertura realizzata con lamiera metallica ondulata ed ingresso consentito da un portone a due ante metallico. Al suo interno sono ubicati: la caldaia, il bruciatore ed un complesso sistema di valvole e tubazioni. Infatti da qui si diramano tutti i collegamenti verso i piani sottostanti riguardanti l'impianto di riscaldamento. Valore Totale = 4.950,00€ Essa serve i corpi A , B ed il corpo dell'edificio posto a piano T, estraneo a tale procedura (il supermercato) con rif.ti catastali = fg.101, part.1192, sub 7 Valore CORPO B = 1.650,00€</p>



Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **C - Lastrico Solare (piano 3)****Corpo C – lastrico solare – vista dal lato NORD****Corpo C – lastrico solare – vista dal lato SUD****(Allegato N°23)**

Il CORPO C rappresenta il piano di copertura dell'edificio in questione ed è adibito a lastrico solare. Esso ha una pianta pseudo-rettangolare, uguale alla pianta del piano 2, ed ha una superficie utile netta pari a circa **931 mq**. Il lastrico solare, ubicato al terzo piano, è raggiungibile attraverso il vano scala/vano ascensore ubicato sul lato NORD del fabbricato, ossia sul lato verso l'imbocco di Contrada Torana.

Esso è pavimentato con guaina bituminosa. Su di esso sono ubicati i seguenti elementi :

- **VANO CENTRALE TERMICA** (posto nella parte adiacente al vano scala/vano ascensore situato verso via Torana, di superficie pari a circa 33 mq dove sono presenti la caldaia, il bruciatore ed un complesso sistema di valvole e tubazioni che sono funzionali verso all'impianto di riscaldamento dei piani sottostanti);
- **BLOCCHI POMPE DI CALORE REVERSIBILI PER CLIMATIZZAZIONE ESTIVA/INVERNALE MARCA CLIVET** funzionali all'impianto di climatizzazione dei piani sottostanti, posti sul lato OVEST;
- **UNITÀ DI CONDENSAZIONE**, poste sul lato SUD, relative alle celle frigorifere poste al piano T e funzionali al locale supermercato posto al piano T (corpo estraneo alla procedura);
- **LUCERNAIO** in corrispondenza del vano scala/vano ascensore posto sul lato SUD dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **931,02**

E' posto al piano: **3**

L'edificio è stato costruito nel: **1998**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2016**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **BUONO**

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali del CORPO C risultano buone.



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità dell'impianto ex art. 7 D.M. n. 37/2008, rilasciata in data 31/03/2016 dalla società "Termosud Impianti srl" iscritta nel registro delle ditte della C.C.I.A.A. di Avellino al n. 0257230640

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	del 06/04/2010 con matr. n. AV_B500307/2008
Note ascensori montacarichi	Esiste Verbale di verifica n. ACAV3984B dell'11/04/2016 per impianti di messa a terra - impianti alimentati fino a 1000V richiamante il suddetto collaudo ISPEL, emesso dall'organismo "Azzurra certificazioni srl"
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Superficie Utile Netta
LASTRICO SOLARE	sup reale lorda	931,02	0,15	139,65	139,65
		931,02		139,65	139,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: COMMERCIALE

Sottocategoria: GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: ARIANO IRPINO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZI

Superficie di riferimento: LORDA

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **800**Valore di mercato max (€/mq): **1200****Accessori**

C - Lastrico Solare (piano 3) 1. VANO ASCENSORE 1	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] per i piani T,1,2,3 (Allegato N°24 – parte E) e fg. 101, part. 1192, sub 6 [BCNC] per il piano S1 (Allegato N°24 – parte B) Posto al piano S1-T-1-2-3 Valore a corpo: € 6462 Note: Ingresso via Torana. Vano corsa ascensore : 6.7 mq. Valore €/mq = 550 Valore Totale vano corsa = 3.685,00€ All'interno del vano corsa è installato un ascensore. Dettagli ascensore: Ascensore elettrico con cabina in lamiera rivestita in acciaio e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e 4 fermate (Portata > 8 persone e 3 fermate =13.500,00€) + 1 fermata aggiuntiva =1000,00€ + impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili (bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00 Valore Totale ascensore = 15.700€ Il vano corsa ascensore e l'ascensore stesso servono il CORPO A, B, C. Valore CORPO C= 19.385,00€ / 3 = 6.462,00€
C - Lastrico Solare (piano 3) 2. VANO SCALA 1	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] (Allegato N°24–parte E) Sviluppa una superficie complessiva di 16.8 mq Valore a corpo: € 5600 Note: Ingresso via Torana. Vano scala con scalinate che corrono attorno al vano corsa ascensore rivestite in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq 1000 Valore Totale = 16.800,00€ Il bene serve il CORPO A, B, C. Valore CORPO C = 16,800,00€ / 3 = 5.600,00€
C - Lastrico Solare (piano 3) 3. PIANEROTTOLI 1	Identificato al n. fg. 101, part. 1192, sub 3 [BCNC] (Allegato N°24–parte E) Posto al piano T-1-2-3 Sviluppa una superficie complessiva di 98 (24,5 per piano) mq Valore a corpo: € 32667 Note: Ingresso via Torana. 4 Pianerottoli della superficie di 24.5 mq ciascuno rivestiti in marmettoni ruvidi a grana fine. Valore €/mq = 1000 Valore Totale = 98.000,00€ il bene serve i corpi A, B e C. Valore CORPO C = 98000,00 / 3 = 32.667,00€



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A - Palestra (piani s1-T-1)

Criteri di stima del corpo:

A_1) **Criterio del più probabile valore di mercato** - stima sintetica comparativa parametrica;

A_2) **Criterio del più probabile valore di capitalizzazione** - Stima analitica finanziaria (per capitalizzazione del reddito);

Criteri di stima degli accessori:

A_accessori) **a corpo**;

B - Albergo/Pensione (piani s1-2)

Criteri di stima del corpo:

B_1) **Criterio del più probabile valore di mercato** - stima sintetica comparativa parametrica;

B_2) **Criterio del più probabile valore di capitalizzazione** - Stima analitica finanziaria (per capitalizzazione del reddito);

Criteri di stima degli accessori:

B_accessori) **a corpo**;

C - Albergo/Pensione (piani 3)

Criteri di stima del corpo:

C_1) **Criterio del più probabile valore di mercato** - stima sintetica comparativa parametrica;

C_2) **Criterio del più probabile valore di capitalizzazione** - Stima analitica finanziaria (per capitalizzazione del reddito);

Criteri di stima degli accessori:

C_accessori) **a corpo**;

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico di Comune di Ariano Irpino (AV) - Giovanna Pollastrone;

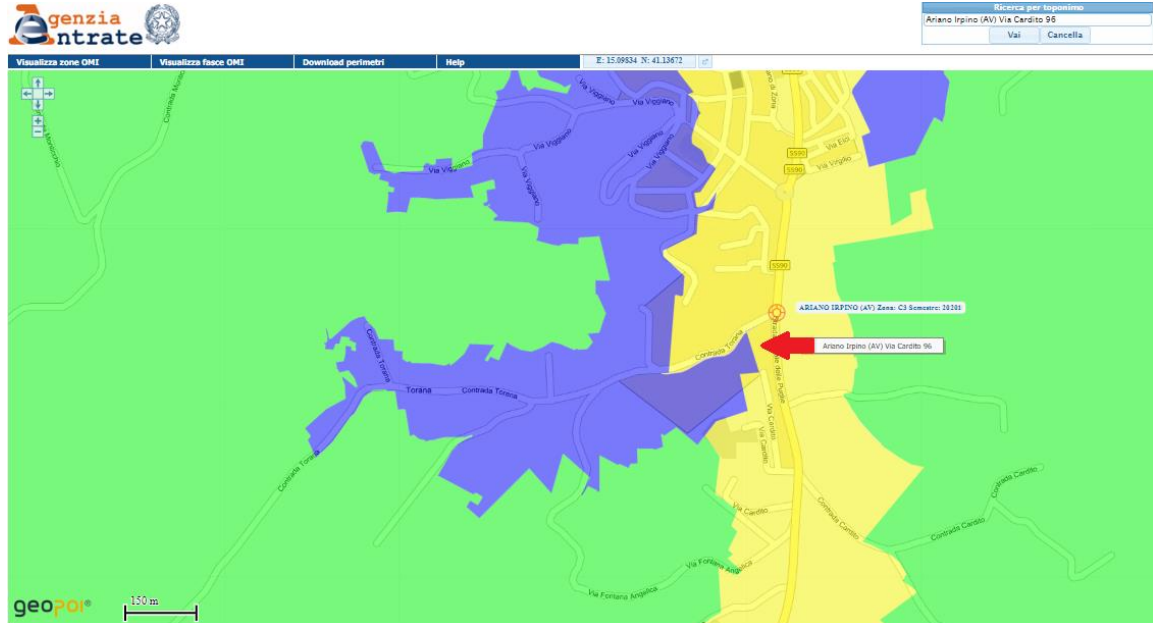
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzia Coppola Immobiliare di Ariano Irpino(AV),

- **GEPOI** :servizio web di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari redatte dall'OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare),

- **Banca dati quotazioni immobiliari aggiornate al primo semestre 2020** presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate;




Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):



(Allegato n°9_2)

Codice di zona : **C3**,
 Microzona catastale n:**0**,
 Fascia/zona: **Semicentrale/Cardito-C.so Vittorio Emanuele**
 Tipologia prevalente : **Abitazioni Civili**
 Superficie: **Lorda**
 Destinazione : **Commerciale**

VALORI MEDI DI MERCATO:- **NEGOZI:**Stato conservativo OTTIMO: **1300€/mq (per il CORPO B al piano 2)**VALORI MEDI DI LOCAZIONE:- **NEGOZI:**Stato conservativo OTTIMO: **5.7 €/mq x mese (per il CORPO B al piano 2)**VALORI MEDI DI MERCATO:- **NEGOZI:**Stato conservativo NORMALE: **1000€/mq (per il CORPO A al piano 1, ad eccezione del vano tecnico dove si è utilizzato il valore MIN: 800€/mq, e per il CORPO C)**VALORI MEDI DI LOCAZIONE:- **NEGOZI:**Stato conservativo NORMALE: **4.4 €/mq x mese (per il CORPO A al piano 1)**VALORI MEDI DI MERCATO:- **Magazzini:**Stato conservativo NORMALE: **625€/mq (per il CORPO A e B al piano S1 il valore utilizzato è quello MIN: 550€/mq)**VALORI MEDI DI LOCAZIONE:- **Magazzini:**Stato conservativo NORMALE: **2.45 €/mq x mese; (per il CORPO A e B al piano S1 il valore utilizzato è quello MIN: 2.1€/mq x mese)**



Richiedi il PIN

Segui

Cerca

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: ARIANO IRPINO

Fascia/zona: Semicentrale/CARDITO- CORSO VITT. EMANUELE

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	700	L	2,1	2,8	L
Magazzini	Ottimo	700	800	L	2,8	3,2	L
Negozi	NORMALE	800	1200	L	3,8	5	L
Negozi	Ottimo	1200	1400	L	5	6,4	L

(Allegato N° 9_3)

Altre fonti di informazione:

- **Agenzie delle Entrate** - DIREZIONE PROVINCIALE DI AVELLINO - UFFICIO TERRITORIALE ARIANO IRPINO (indagini su contratti di locazione eventuali presenti sui corpi del lotto)

- **Regione Campania - U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia** (indagini sull'Attestato di Prestazione Energetica eventualmente presente relativo ai corpi del lotto).



8.3 Valutazione corpi:

A - Palestra (piani s1-T-1). Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annessi

- Area posteriore locale parcheggio,
- Vasca antincendio,
- Locale pompe antincendio,
- Vano ascensore 1,
- Vano scala 1,
- Vano ascensore 2,
- Vano scala 2,
- Pianerottoli 1,
- Pianerottoli 2,
- Vano montacarichi,
- Vano centrale termica

A_1)Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) :

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AREA PARCHEGGIO (S1)	518,40	€ 550,00	€ 285.120,00
DEPOSITO (S1)	116,60	€ 550,00	€ 64.130,00
AREA PALESTRA (1)	773,04	€ 1.000,00	€ 773.040,00
VANI TECNICI (1)	55,00	€ 800,00	€ 44.000,00
DEPOSITO(1)	72,00	€ 1.000,00	€ 72.000,00
SPOGLIATOIO+WC (1)	60,76	€ 1.000,00	€ 60.760,00
DEPOSITO2(1)	48,15	€ 1.000,00	€ 48.150,00
TOTALE			€ 1.347.200,00

A_2)Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito):

LOTTO 1 - CORPO A- PALESTRA + S1		LOTTO 1 - CORPO A- PALESTRA +S1	
4%	2,85%		
Caratteristiche di localizzazione	1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	0,00%
	2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0,14%
	3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	-0,09%
	4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0,00%
	5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0,06%
Caratteristiche di posizione	6) Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	-0,18%
	7) Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %	-0,15%
	8) Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	-0,04%
	9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	-0,06%
Caratteristiche tipologiche	10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	-0,16%
	11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0,12%
	12) Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0,05%
Caratteristiche produttive	13) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	-0,06%
	14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0,04%
			-1,15%

Calcolo del saggio di capitalizzazione – LOTTO 1 – CORPO A [4% - 1,15% = 2,85%]

Piano	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione (€/m2) mensile MIN	Valore di locazione (€/m2) mensile MAX	Valore di locazione (€/m2) mensile UTILIZZATO	SUP. Utile Netta tot. (m2)	Reddito Annuo Lordo (€)	Spese Padronali annuali (€)	Reddito Annuo Netto (€)	Saggio di capitalizzazione (ic)	Valore di Mercato con proc.to analitico(€)
1	NEGOZI	NORMALE	3,8	5	MEDIO	952,0	€ 50.265,60	€ 22.116,86	€ 28.148,74	2,85%	€ 987.674,95
S1	MAGAZZINO	NORMALE	2,1	2,8	MIN	600,0	€ 15.120,00	€ 6.652,80	€ 8.467,20	2,85%	€ 297.094,74
TOTALE											€ 1.284.769,68

Valore di mercato con criterio A_2 – LOTTO 1 – CORPO A

SPESE PADRONALI ANNUE		
Voce di spesa	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MIN)	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MAX)
Quote		
Reintegrazione	0,50%	2,50%
Manut. Straordinaria	2,00%	6,00%
Assicurazione	3,00%	5,00%
Servizi	3,00%	5,00%
Amm.ne e Sorveglianza	3,00%	5,00%
Sfitto e inesigibilità	3,00%	5,00%
Tributi	10,00%	15,00%
Interessi Passivi	5,00%	15,00%

% spese padronali annuali – LOTTO 1 – CORPO A

A_1)Stima sintetica comparativa parametrica : € 1.347.200,00
A_2)Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 1.284.769,82

VALORE CORPO A (media dei 2 criteri A1 e A2)	€ 1.315.984,91
Valore Accessori	€ 213.113,00
Valore complessivo intero	€ 1.529.097,91
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.529.097,91



B - Albergo/Pensione(piani S1-2). Alberghi e pensioni [D2] con annessi

- Area posteriore locale parcheggio,
- Vasca antincendio,
- Locale pompe antincendio,
- Vano ascensore 1,
- Vano scala 1,
- Vano ascensore 2,
- Vano scala 2,
- Pianerottoli 1,
- Pianerottoli 2,
- Vano montacarichi,
- Vano centrale termica

B_1)Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
1)ZONA PARCHEGGIO(S1)	494,30	€ 550,00	€ 271.865,00
2)DISIMPEGNI	200,00	€ 1.300,00	€ 260.000,00
3)SERVIZI (BAGNI, DOCCE, LAVABI)	60,00	€ 1.300,00	€ 78.000,00
4)SALA COMUNE E MENSA	92,00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
5)CAMERA	28,00	€ 1.300,00	€ 36.400,00
6)GUARDIANIA	21,00	€ 1.300,00	€ 27.300,00
7)CAMERA	27,00	€ 1.300,00	€ 35.100,00
8)CAMERA	28,00	€ 1.300,00	€ 36.400,00
9)AREE COMUNI	47,00	€ 1.300,00	€ 61.100,00
10)LOCALE GUARDAROBA	16,00	€ 1.300,00	€ 20.800,00
11)CUCINA + WC + DISPENSA	43,00	€ 1.300,00	€ 55.900,00
12)INFERMERIA	22,00	€ 1.300,00	€ 28.600,00
13)VANO TECNICO	11,00	€ 1.200,00	€ 13.200,00
14)CAMERA	59,00	€ 1.300,00	€ 76.700,00
15)CAMERA	70,00	€ 1.300,00	€ 91.000,00
16)CAMERA	71,00	€ 1.300,00	€ 92.300,00
17)CAMERA	23,00	€ 1.300,00	€ 29.900,00
18)CAMERA	27,00	€ 1.300,00	€ 35.100,00
19)CAMERA	18,00	€ 1.300,00	€ 23.400,00
20)CAMERA	24,00	€ 1.300,00	€ 31.200,00
21)CAMERA	23,00	€ 1.300,00	€ 29.900,00
		TOTALE	€ 1.453.765,00



B_2)Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito):

	LOTTO 1 - CORPO B- ALBERGO				LOTTO 1 - CORPO B- ALBERGO
4%	2,53%	Caratteristiche di localizzazione	1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	0,00%
			2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0,14%
			3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	-0,09%
			4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0,00%
			5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0,06%
		Caratteristiche di posizione	6) Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	-0,36%
			7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	-0,20%
			8) Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	-0,08%
		Caratteristiche tipologiche	9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	-0,06%
			10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	-0,16%
			11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0,12%
		Caratteristiche produttive	12) Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0,10%
			13) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	-0,06%
			14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0,04%
					-1,47%

Calcolo del saggio di capitalizzazione – LOTTO 1 – CORPO B [4% - 1,47% = 2,53%]

Piano	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione (€/m2) mensile MIN	Valore di locazione (€/m2) mensile MAX	Valore di locazione (€/m2) mensile UTILIZZATO	SUP. Utile Netta tot. (m2)	Reddito Annuo Lordo (€)	Spese Padronali annuali (€)	Reddito Annuo Netto (€)	Saggio di capitalizzazione (ic)	Valore di Mercato con proc.to analitico(€)
2	NEGOZI	OTTIMO	5	6,4	MEDIO	802,0	€ 54.856,80	€ 24.136,99	€ 30.719,81	2,53%	€ 1.214.221,66
S1	MAGAZZINI	NORMALE	2,1	2,8	MIN	463	€ 11.667,60	€ 5.133,74	€ 6.533,86	2,53%	€ 258.255,18
TOTALE											€ 1.472.476,84

Valore di mercato con criterio B_2 – LOTTO 1 – CORPO B

SPESE PADRONALI ANNUE		
Voce di spesa	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MIN)	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MAX)
Quote		
Reintegrazione	0,50%	2,50%
Manut. Straordinaria	2,00%	6,00%
Assicurazione	3,00%	5,00%
Servizi	3,00%	5,00%
Amm.ne e Sorveglianza	3,00%	5,00%
Sfitto e inesigibilità	3,00%	5,00%
Tributi	10,00%	15,00%
Interessi Passivi	5,00%	15,00%

% spese padronali annuali – LOTTO 1 – CORPO B

B_1)Stima sintetica comparativa parametrica : € 1.453.765,00

B_2)Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 1.472.476,68

VALORE CORPO B (media dei 2 criteri B1 e B2)	€ 1.463.120,84
Valore Accessori	€ 213.113,00
Valore complessivo intero	€ 1.676.233,84
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.676.233,84

C - Lastrico Solare (piano 3). Lastrico solare [L] con annesso

- Vano ascensore 1,
- Vano scala 1,
- Pianerottoli 1

C_1)Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
LASTRICO SOLARE	139,65	€ 1.000,00	€ 139.650,00
TOTALE			€ 139.650,00

C_2)Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito):

LOTTO 1 - CORPO C - LASTRICO SOLARE		LOTTO 1 - CORPO C - LASTRICO SOLARE		
4%	3,14%			
	Caratteristiche di localizzazione	1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	0,00%
		2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0,14%
		3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	-0,09%
		4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0,00%
		5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	-0,06%
	Caratteristiche di posizione	6) Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	-0,36%
		7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	0,00%
		8) Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	-0,08%
	Caratteristiche tipologiche	9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0,00%
		10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	0,02%
		11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	0,00%
	Caratteristiche produttive	12) Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0,05%
		13) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	-0,06%
		14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0,04%
				-0,86%

Calcolo del saggio di capitalizzazione – LOTTO 1 – CORPO C [4% - 0,86% = 3,14%]

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione (€/m2) mensile MIN	Valore di locazione (€/m2) mensile MAX	Valore di locazione (€/m2) mensile UTILIZZATO	SUP. Utile Netta tot. (m2)	Reddito Annuo Lordo (€)	Spese Patronali annuali (€)	Reddito Annuo Netto (€)	Saggio di capitalizzazione (ic)	Valore di Mercato con proc.to analitico(€)
NEGOZI	NORMALE	3.8	5	MEDIO	139,7	€ 8.379,18	€ 3.686,84	€ 4.692,34	3,14%	€ 149.437,61

Valore di mercato con criterio C_2 – LOTTO 1 – CORPO C

C_1)Stima sintetica comparativa parametrica : € 139.650,00

C_2)Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): € 149.437,61

VALORE CORPO C (media dei 2 criteri C1 e C2)	€ 144.543,79
Valore Accessori	€ 44.729,00
Valore complessivo intero	€ 189.272,79
Valore complessivo diritto e quota	€ 189.272,79

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Palestra (piani s1-T-1)	Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] con annessi <ul style="list-style-type: none"> • Area post.re locale parcheggio, • Vasca antincendio, • Locale pompe antincendio, • Vano ascensore 1, • Vano scala 1, • Vano ascensore 2, • Vano scala 2, • Pianerottoli 1, • Pianerottoli 2, • Vano montacarichi, • Vano centrale termica 	1.643,95	€ 1.529.097,91	€ 1.529.097,91
B - Albergo/Pensione (piani S1-2)	Alberghi e pensioni [D2] con annessi <ul style="list-style-type: none"> • Area post.re locale parcheggio, • Vasca antincendio, • Locale pompe antincendio, • Vano ascensore 1, • Vano scala 1, • Vano ascensore 2, • Vano scala 2, • Pianerottoli 1, • Pianerottoli 2, • Vano montacarichi, • Vano centrale termica 	1.404,30	€ 1.676.233,84	€ 1.676.233,84
C - Lastrico Solare (piano 3)	Lastrico solare [L] con annessi <ul style="list-style-type: none"> • Vano ascensore 1, • Vano scala 1, • Pianerottoli 1 	139,65	€ 189.272,79	€ 189.272,79

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 1.516,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

corpo A - decurtazione 10% per presenza di contratto di locazione € -152.909,79

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

Il LOTTO 1 formato da 3 corpi indipendenti posti su piani differenti, ciascuno dotato di accesso esclusivo grazie alla presenza dei vani scala + ascensori, alla presenza di impianti indipendenti, a proprie aree di parcheggio al piano s1, ciascuno con una propria identificazione catastale, si presta ad una **OTTIMA** divisibilità.

Pertanto ai fini di facilitarne la vendita i CORPI A, B e C potrebbero essere venduti anche singolarmente.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 3.240.178,75**



Allegati

- 1_Comunicazione_inizio_operazioni_peritali_12092020
- 2_Richiesta_acquisizione_concessione_edilizia.UTC_ARIANO_IRPINO
- 2bis_Richiesta_acquisizione_ulteriore_documentazione_edilizia.UTC_ARIANO_IRPINO
- 3_Richiesta_acquisizione_copia_Certificato_dest_Urbanistica.UTC_ARIANO_I
- 4_Attestato_Destinazione_Urbanistica_fg101_part1192
- 5_Richiesta_acquisizione_CopiaContratto_di_Locazione
- 6_Verbale_sopralluogo_12092020
- 7_1_APE_Nota Regione
- 7_2_attestazioneEnergetica_CORPO_B_19102016_fg101_part1192_sub11
- 7_3_APE_CORPO_B_19102016_fg101_part1192_sub11
- 8_1_Contratto_Locazione_CORPO_A
- 8_1bis_RELAZIONE_CONGRUO_CANONE_DI_LOCAZIONE_CORPO_A
- 8_2_Contratto_Comodatuso_CORPO B_Porzione
- 8_2bis_Contratto_Comodatuso_CORPO B_Porzione_planimetria
- 9_1_Google_earth_LOTTO_1
- 9_2_OMI_LOTTO_1
- 9_3_OMI_fasce_NEGOZI_OTTIMO_1sem-2020
- 10_0_VisuraCatastale_Storica_fg101_part1192_ENTEURBANO
- 10_1_VisuraCatastale_fg101_part1192_ENTEURBANO
- 10_VisuraCatastale_fg101_part1192_sub8_11_10
- 11_ElaboratoPlanimetrico_fg101_part1192_sub8_11_10
- 12_Planimetria_fg101_part1192_sub8
- 13_Planimetria_fg101_part1192_sub11
- 14_Estratto_Mappa_fg101_part1192
- 15_ConcEdilizia_N4858_1988_LOTTO_1
- 16_ConcEdilizia_N6758_1994_LOTTO_1
- 17_ConcEdilizia_N7751_1998_LOTTO_1
- 18_Certificato_agibilità_PIANO_1_2_2001
- 19_1_SCIA_IN_SANATORIA_N34_2016_CORPO_B
- 19_2_SCIA_IN_SANATORIA_N34_2016_Integr_per.UTC_12042016_CORPO_B
- 19_3_SCIA_IN_SANATORIA_N34_2016_Integr_per_VVF_02052016_CORPO_B
- 19_4_SCIA_IN_SANATORIA_N34_2016_Integr_per.UTC_09062016_CORPO_B
- 20_Certificato_agibilità_CORPO_B_2016
- 21_FOTO_A - Palestra (piani s1-T-1)_part1192_sub8
- 22_FOTO_B -Albergo-Pensione (piani S1-2)_part_1192_sub11
- 23_FOTO_C - Lastrico Solare (piano 3)_part1192_sub10_e_GENERALI
- 24_FOTO_Accessori

Data generazione:

11-12-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Paolo Corsano

