

Originale

TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. ES.
UDIENZA DEL
RINVIO
PARTI

Dott.^{ssa} P. Grasso

11 marzo 2005

03 ottobre 2005

Banca Popolare dell'Emilia Romagna srl
contro

depositata in Cancelleria
il 14 Aprile 2005
Dott. P. Grasso

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. n° 109/04 R.G.Es.

DATA
IL C.T.U.

Arch. Angelo Fabbo



serenità di giudizio ai quesiti postomi dalla S.V.Ill.ma e per redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

CAPITOLO II

DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

2.1 PREMESSA

Il C.T.U., dallo studio dei documenti di causa, esaminato lo stato effettivo dei luoghi e la documentazione tecnico-grafica acquisita, ritiene di poter procedere alla stesura della relazione peritale non prima di aver dato una breve descrizione dello stato dei luoghi al fine di rendere più intelligibile la presente relazione anche a chi non li conosce, avvalendosi sia del rilievo metrico (Cfr. All.to n.4) che di quello fotografico (Cfr. All.to n.5).

Poiché l'immobile pignorato, pur sviluppandosi su tre livelli, costuisce un'unica abitazione, il lotto di vendita definito sarà unico pertanto costituirà oggetto di stima il seguente immobile sito nel Comune di Contrada (AV):

Lotto Unico	Abitazione sita nel Comune di Contrada (AV) alla Loc.tà Case Sparse, Via Nazionale n.6 costituita da tre livelli; precisamente piano seminterrato adibito a locali di sgombero; piano terra o rialzato composto da cucina e soggiorno, primo piano composto da due camere da letto ed un bagno e piano sottotetto adibito a locale di sgombero, il tutto confinante a Nord con beni degli eredi _____, ad Est con beni di _____, o aventi causa, a Sud con Via Pozzillo, ad Ovest con Via Nazionale, il tutto riportato in catasto al foglio n.4, part.lle n. 185/2, 185/3;
------------------------	---

Tab. 1 – Individuazione del lotto di vendita

2.2 STRUMENTO URBANISTICO (Cfr. All.to n.6)

Nel Comune di Contrada vige il P.R.G., approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n.7 del 11.07.1986 e pubblicato sul



Udienza dell'11 MARZO 2005

Capitolo II - Definizione dei lotti di vendita

BURC n.52 del 04.08.1986 (Cfr. All.to n.6.2); ma con delibera di C.C. n.11 del 16.04.2004, pubblicata in data 20.04.2004 è stato adottato un nuovo P.R.G. (Cfr. All.to n.6.3) pertanto il fabbricato in esame, con il P.R.G. approvato è ubicato in zona "E - agricola" mentre con quello adottato ricade in zona "RQ2" zona di riqualificazione da recuperarsi con apposito Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge n°457/78, ma fino all'approvazione del nuovo piano la zona deve intendersi a tutti gli effetti agricola di tipo "E," con tutti gli standards urbanistici ad essa legati.

2.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE (Cfr. All.to n.7)

Ubicazione: Comune di Contrada (AV)

Località: Contrada Case Sparse, Via Nazionale n.6

Part.III n.185 sub 2, così individuata:

Catasto fabbricati, part.387 risultante ancora intestata a

.....) censita con cat. A/4, classe 3,
consistenza 5,5 vani, rendita pari ad euro 193,15.

Il sub venne accatastato con scheda n.918580 in data 20.09.1940 e planimetricamente fu riportato come un corpo di fabbrica regolare diversamente a come effettivamente è, infatti sulla stessa planimetria si notano al lato delle correzioni di forma.

Part.III n.185 sub 3, così individuata:

Catasto terreni, part.1678 risultante ancora intestata

.....) censita come porzione di
fabbricato rurale senza classe e redditi.



CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione dell'edificio è di vecchia data, risalente a prima del 1940, anno in cui furono depositate le planimetrie catastali.

Per l'edificio, danneggiato dal sisma del 23.11.1980, in data 13.01.1994 il sig. Tornatore Carmine presentò un progetto di ricostruzione ai sensi della legge n.219/81 e succ. mod. ed int. ma in data 30.09.94 la preposta commissione tecnica ex art.14 di detta legge sospendeva la pratica facendo richiesta di altra documentazione che non è stata mai prodotta (Cfr. All.to n.9).



Tale cifra appare equa anche in considerazione del fatto che l'edificio è situato nella zona periferica di un piccolo paese dove la richiesta non è molto forte.

3.3 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta fuori dal centro abitato del Comune di Contrada, un piccolo paese (c/a 2.900 ab.) della Provincia di Avellino dal cui capoluogo di Provincia dista c/a 7 Km.

Essa si presenta collinosa e ricade in una zona al centro di un notevole incremento edilizio degli ultimi anni, dotata della necessaria urbanizzazione primaria.

Nelle immediate vicinanze non esistono scuole e negozi ma non mancano elementi estetici predominanti (paesaggio).

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto né vi sono attraversamenti artificiali.

Il coefficiente complessivo della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati può essere posto pari a 0,95 pertanto il prezzo base corretto sarà pari a 475,00 Euro/mq.

3.4 DESCRIZIONE DEL CESPITE e CALCOLO DEL VALORE

L'edificio, realizzato prima degli anni '40 è in muratura di tufo portante ed è stato consolidato a spese proprie con interventi alle murature in cuci e scuci inoltre è stato rifatto completamente il tetto.

Esso termina con un sottotetto non abitabile formato nella struttura portante da travi in legno con sovrastante manto di tegole [foto nn.23-37] il cui accesso non è molto agevole per la presenza di una scala di collegamento "fuori dai canoni", infatti, ha una alzata maggiore della pedata che costringe chi sale a porre il piede di traverso [foto nn.34-35].



L'edificio ha un piano seminterrato molto basso (c/a mt. 1,87) che può essere utilizzato solo come deposito in quanto le ridotte dimensioni del primo ambiente non permettono di utilizzarlo come garage [foto nn.14...17].*

Agli ambienti del piano terra si accede direttamente dalla porta d'ingresso [foto n.7], non esistendo un ingresso vero e proprio, quindi l'ingresso è direttamente nel soggiorno [foto nn.18-19] alle spalle del quale vi è la cucina [foto nn.20-21], entrambi con rifiniture modeste.

Al primo piano sono situate due camere da letto [foto nn.26...29] e un bagno [foto nn. 30-31].*

Gli interni sono in discreto stato mentre per gli impianti, dei quali si rileva la sola presenza, sono presenti: quello elettrico e quello termo-idraulico.

Nel bagno sono presenti evidenti tracce di umidità dovute a condensa [foto nn.38-39] mentre all'esterno dell'edificio si notano tracce di umidità ascendente (lato prospiciente Via Nazionale [foto nn.12]) e per ruscellamento sul lato prospiciente Via Pozzillo in corrispondenza del solaio del vano cucina [foto nn.13].*

Esteriormente l'edificio presenta le due facciate principali a solo intonaco (privo di pitturazione) mentre la facciata retrostante si trova ancora allo stato rustico, con la muratura in tufo a vista.

Prima di passare all'esame vero e proprio del valore venale del lotto, è da premettere che essendo le varie superfici esistenti molto eterogenee tra loro (abitazione, depositi, garage, sottotetto, ecc...) esse saranno preventivamente ragguagliate alla superficie utile utilizzando appositi coefficienti di raccordo:

Piano	Destinazione d'uso	Superficie nominale lorda	Coeff. Correttivo (k)	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)
S1	Depositi (cantina)	62.50	0.40	25.00
T	Abitazione (zona giorno)	62.50	1.00	62.50
1°	Abitazione (zona notte)	71.33	1.00	71.33
2°	Sottotetto	71.33	0.30	21.40
Totale superficie ragguagliata				180.23



Capitolo III – Calcolo del valore commerciale

La superficie ragguagliata moltiplicata, per il prezzo base al metro quadrato di Euro 475,00 ci da il valore di:

$$\text{Euro } 475,00 \times 180,00 = \text{€ } 85.500,00$$

valore che sarà adeguato sia con i coefficienti correttivi innanzi descritti

Ct = (abitazione unifamiliare) = 1,00

Ce = (esposizione – discretamente assoluta) = 1,00

Cp = (prospetti prevalenti su due lati) = 0,96

Cv = (vista libera) = 1,00

Csi = (stato conservativo interno discreto) = 1,00

Cse = (stato conservativo esterno discreto) = 1,00

che con i coefficienti legati alla modalità costruttiva, all'età del fabbricato ed alla superficie commerciale:

- a) *modalità costruttiva: muratura di tufo consolidata, coeff. 0,90*
- b) *età del fabbricato: 70 anni c/a, coeff. 0,75*
- c) *superficie commerciale: > 150 mq, coeff. 0,90*

Valore complessivo

$$\text{€ } 85.500,00 \times 0,96 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,90 = \text{Euro } 49.863,60$$

