

Studio Tecnico Montuori del geom. Raffaele Montuori



Progettazioni - Topografia - Consulenze Tecniche
Pr 109 n.10 - 83050 S. Stefano D. S. (AV) - tel. 0825/673175

TRIBUNALE di AVELLINO PROVINCIA DI AVELLINO

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa - BANCA della CAMPANIA

Contro

r.g. n. 188/03

ud. 04/11/2005

Elaborato:

RELAZIONE TECNICA

Committente:

TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dr. P. GRASSO

Allegato n. _____

Scala 1/ _____

S. Stefano del Sole,

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. G.E. Dr. P. Grasso del Tribunale di Avellino.

1. *Premessa*

Con apposita ordinanza la S.V. nominava me sottoscritto geom. Montuori Raffaele residente in Santo Stefano del Sole alla via provinciale n.10/E ed iscritto al collegio dei geometri della provincia di Avellino al N. 2333, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n.188/03 promosso da Banca della Campania contro e .

All' udienza del 16.05.2004 prestavo il giuramento di rito e mi veniva affidato l'incarico di <<procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento, descrivendone le parti ed identificandone gli estremi catastali ed i confini>>, nonché di accertare << con riferimento alla legge sul condono edilizio 28.02.1985 n.47, in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche della costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni>> Sulla scorta degli accertamenti e dei

rilievi eseguiti ho, pertanto, redatto la presente relazione, che ho diviso nei seguenti paragrafi:

- -Individuazione dell'immobile, accertamento dell'epoca in cui fu realizzato, degli estremi della concessione edilizia, della conformità della stessa agli strumenti urbanistici ecc.;
- -Descrizione dell'immobile;
- -Scelta del criterio di stima;
- -Determinazione del prezzo base di vendita;
- -Conclusioni.

2. Individuazione dell'immobile, accertamento dell'epoca in cui fu realizzato, degli estremi della concessione edilizia, della conformità della stessa agli strumenti urbanistici.

Gli immobili oggetto della presente procedura e che devono essere valutati sono:

IN COMUNE DI SANT'ANGELO A SCALA

- fabbricato elevato su tre livelli; composto da locale garages interrato di circa mq. 35, un vano ad accessori al piano terra, un vano ed accessori al piano primo e sottotetto di circa mq. 25, antistante il

fabbricato vi è un terrazzo di circa mq. 35 da cui si diparte una scala coperta che porta al sottostante locale garage, ed un'area scoperta pertinenziale di circa mq. 43. Nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 234/2 categoria A/6 classe 2 vani 2 in ditta [] nato a

[], proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione

dei beni e [] nata a []

[] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

- Diritti per 177/1000 di fabbricato al piano terra e primo nel N.C.E.U.

al foglio 6 particella 213/4 via Roma n. 19 piano T-1° categoria A/4 classe 1 vani 3.5 in ditta [] nato ad [] il

[] prop.tà per 111/1000; [] nata a

[] il [] prop.tà per 178/1000;

[] nata a [] il []

prop.tà per 178/1000; [] nata a [] il

[] prop.tà per 178/1000; [] nata a

[] il [] prop.tà per 177/1000; []

nato a [] il [] prop.tà per 178/1000;

- Diritti per 177/1000 di fabbricato al piano terra nel N.C.E.U. al

foglio 6 particella 139/10 Piazza san Giacomo n.11 piano terra

categoria A/4 classe 1 vani 2 in ditta [] nato ad
[] il [] prop.tà per 111/1000; []
[] nata a [] il [] prop.tà per
178/1000; [] nata a [] il
[] prop.tà per 178/1000; [] nata a []
il [] prop.tà per 178/1000; []
nata a [] il [] prop.tà per 177/1000; []
[] nato a [] il [] prop.tà per
178/1000;

(vedesi all. n. 4 : certificati catastali)

3.1 Descrizione dell' immobile sito in Sant'Angelo a Scala alla via L.

Cosentino di proprietà [] **diritti per ½ e** []
[] **diritti per ½.**

La proprietà, dei coniugi [] oggetto di pignoramento,
è composto da un fabbricato elevato su tre livelli, costituito da locale
garage interrato di circa mq. 35.00, un vano ed accessori al piano terra, un
vano ed accessori al piano primo il tutto sviluppando una superficie coperta
di circa mq. 48.00 e sottotetto di circa mq. 25.00, antistante il piano terra vi
è un terrazzo di circa mq. 35,00 da cui si diparte una scala coperta che porta

al sottostante locale garage, ed un'area pertinenziale di circa mq.43,00, nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 234/2 via san Bartolomeo n.15 (attuale via L. Casentino n.4) piano T-1° categ. A/6 classe 2° vani 2, mentre il vano cantina, non ancora censito, è stato denunciato per l'accatastamento all'U.T.E. di Avellino in data 13.01.98 prot. 40202.

L'intero confina a nord con le particelle 322 e 323 del foglio 6 ad est con strada comunale L. Casentino e a sud-ovest con la particella 231 del foglio 6.

(vedesi all. n. 5 : planimetria catastale)

Il P.R.G. del Comune di Sant'Angelo a Scala individua l'area su cui sorge il manufatto in oggetto alla zona urbanistica "C1".

L'immobile in questione fu riparato, in virtù di concessione edilizia n.1323/86 (all.n.6), mentre il locale garage fu realizzato con concessione edilizia n.1400/86 (all.n.7).

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati (all.n.6 e 7) descrittivi e di progetto.

3.2 Descrizione dell' immobile sito in Sant'Angelo a Scala alla via Roma
di proprietà **diritti per 177/1000.**

La proprietà, della sig. oggetto di pignoramento, è composto da un fabbricato elevato su tre livelli, costituito da un vano cucina-pranzo ed accessori al piano terra, due camere da letto al piano primo e due camere da letto oltre accessori e terrazzino al piano primo il tutto sviluppando una superficie coperta di circa mq. 138 oltre una superficie scoperta (terrazzo e balcone) di circa mq. 18. Nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 213/4 via Roma n.19 (attuale Corso Europa) piano T-1° categ. A/4 classe 1° vani 3.5.

L'intero fabbricato confina a nord con la particella 212 del foglio 6 ad est con corso Europa e a sud con la particella 214 del foglio 6 e ad ovest con la particella 367 del foglio 6.

(vedesi all. n. 5 : planimetria catastale)

Il P.R.G. del Comune di Sant'Angelo a Scala individua l'area su cui sorge il manufatto in oggetto alla zona urbanistica "B".

L'immobile in questione fu riparato, in virtù di concessione edilizia n.122 del 25.03.1998 ai sensi della Legge 219/81 e succ. (all.n.8).

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati (all.n.8) descrittivi e di progetto.

3.3 Descrizione dell' immobile sito in Sant'Angelo a Scala alla Piazza San Giacomo di proprietà diritti per 177/1000.

La proprietà, della sig. oggetto di pignoramento, è composto da due vani ed accessori al piano terra, nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 139/10 Piazza san Giacomo n.11 piano terra categoria A/4 classe 1 vani 2 il tutto sviluppando una superficie coperta di circa mq. 30,00.

L'intero confina a nord con piazza san Giacomo a sud-est con altri subalterni facenti parte della maggiore consistenza della particella 139 e ad ovest con corso Europa.

(vedesi all. n. 5 : planimetria catastale)

Il P.R.G. del Comune di Sant'Angelo a Scala individua l'area su cui sorge il manufatto in oggetto alla zona urbanistica "B".

L'immobile in questione fu realizzato, probabilmente, all'inizio degli anni settanta e non è stato possibile rinvenire presso l'ufficio tecnico Comunale di Sant'Angelo a Scala documentazione circa l'autorizzazione a costruire.

(vedesi all. n. 9 : planimetria di accatastamento)

4. Scelta del criterio di stima.

Poiché si tratta di immobili con caratteristiche per abitazione di tipo economico siti in una zona centrale del comune di Sant'Angelo a Scala, il loro grado di appetibilità da parte del mercato e' alquanto medio, stante ciò e tenuto conto che lo scopo della stima e' quello di determinare il prezzo al quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo opportuno procedere alla stima analitica e confrontarne il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona .-

5. Determinazione del prezzo di vendita .-

Considerazioni preliminari.

La scelta d'acquisto di un alloggio destinato ad abitazione, nella zona oggetto di causa, data la situazione attuale del mercato, che al momento si presenta non particolarmente facile in relazione al prezzo, alla posizione degli immobili e alla comodità con i servizi di comunicazione, nonché il fatto che la zona è completamente urbanizzata, sono elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto incoraggiante un eventuale acquisto degli stessi, per cui il prezzo preso in considerazione per la loro valutazione e' quello minimo di mercato.

5.1 abitazione individuata con la particella 234/2

Stima analitica

Dal reddito lordo annuo si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario .-

Nella particolare zona in cui trovasi, il canone di un immobile del genere può oscillare intorno ai € 250,00 mensili ed il conseguente reddito lordo annuo risulta di € 3.000,00.-

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR ed I.C.I.) in genere si aggirano intorno al 30% del reddito lordo Il reddito annuo netto, da prendere a base per la Capitalizzazione, ammonta, pertanto a € 2.100,00.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, dalla vetustà, dalla perimetrazione della zona, si può assumere pari al 3.5%, per cui il più probabile valore di mercato risulta, nel seguente modo:

$$V = \frac{€ 2.100,00}{0,035} = \text{ct. } 60.000,00 \text{ €}.$$

poiché l'immobile risulta attualmente abitato dal sig.
appare evidente la necessità di una riduzione del valore di mercato, che
nella fattispecie può essere assunta pari al 20%, né consegue un più
probabile valore di mercato di €. 48.000,00

Stima sintetica

Riferendosi alle offerte di vendita di immobili nella zona centrale del
comune di Sant'Angelo a Scala, il prezzo oscilla tra 800,00/900,00 € al mq.
di superficie utile per immobili nuovi e liberi, considerando, nel caso in
questione, un valore di € 850,00 al mq. ed essendo la superficie abitabile
pari a mq. 73,00, il più probabile valore di mercato risulta di € 62.050,00
ed operando una decurtazione del 20% per tener conto del fatto che
l'immobile è occupato né consegue un più probabile valore di mercato di €
49.640,00 cioè molto prossimo ai valori ottenuti con la stima analitica.-

essendo la proprietà diritti per ½ e proprietà

diritti per ½ si ha:

proprietà diritti per ½ pari a € 24.820,00;

proprietà diritti per ½ pari a € 24.820,00;

5.2 Abitazione individuata con la particella 213/4

Stima analitica

Dal reddito lordo annuo si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario .-

Nella particolare zona in cui trovasi, il canone di un immobile del genere può oscillare intorno ai € 300,00 mensili ed il conseguente reddito lordo annuo risulta di €3.600,00.-

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR ed I.C.I.) in genere si aggirano intorno al 30% del reddito lordo Il reddito annuo netto, da prendere a base per la Capitalizzazione, ammonta, pertanto a € 2.520,00.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, dalla vetustà, dalla perimetrazione della zona, si può assumere pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato risulta, nel seguente modo:

$$V = \text{€} 2.520,00 / 0,03 = \text{ct.} 84.000,00 \text{ €}.$$

poiché l'immobile risulta attualmente abitato dalla sig.

appare evidente la necessità di una riduzione del valore di mercato,

che nella fattispecie può essere assunta pari al 20%, né consegue un più probabile valore di mercato di € 67.200,00

Stima sintetica

Riferendosi alle offerte di vendita di immobili nella zona centrale del comune di Sant'Angelo a Scala, il prezzo oscilla tra 800,00/900,00 € al mq. di superficie utile per immobili nuovi e liberi, considerando, nel caso in questione, un valore di € 850,00 al mq. ed essendo la superficie abitabile pari a mq. 102,00, il più probabile valore di mercato risulta di € 86.700,00 ed operando una decurtazione del 20% per tener conto del fatto che l'immobile è occupato né consegue un più probabile valore di mercato di € 69.360,00 cioè molto prossimo ai valori ottenuti con la stima analitica.-
essendo la proprietà diritti per 177/1000 si ha:
$$€ 69.360/1000 \times 177 = € 12.275,72$$

5.3 Abitazione individuata con la particella 139/10

Stima analitica

Dal reddito lordo annuo si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario .-

che nella fattispecie può essere assunta pari al 20%, né consegue un più probabile valore di mercato di € 67.200,00

Stima sintetica

Riferendosi alle offerte di vendita di immobili nella zona centrale del comune di Sant'Angelo a Scala, il prezzo oscilla tra 800,00/900,00 € al mq. di superficie utile per immobili nuovi e liberi, considerando, nel caso in questione, un valore di € 850,00 al mq. ed essendo la superficie abitabile pari a mq. 102,00, il più probabile valore di mercato risulta di € 86.700,00 ed operando una decurtazione del 20% per tener conto del fatto che l'immobile è occupato né consegue un più probabile valore di mercato di € 69.360,00 cioè molto prossimo ai valori ottenuti con la stima analitica.-

essendo la proprietà diritti per 177/1000 si ha:

$$€ 69.360/1000 \times 177 = € 12.275,72$$

5.3 Abitazione individuata con la particella 139/10

Stima analitica

Dal reddito lordo annuo si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario .-

Nella particolare zona in cui trovasi, il canone di un immobile del genere può oscillare intorno ai € 100,00 mensili ed il conseguente reddito lordo annuo risulta di € 1.200,00.-

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF, ILOR ed I.C.I.) in genere si aggirano intorno al 30% del reddito lordo. Il reddito annuo netto, da prendere a base per la Capitalizzazione, ammonta, pertanto a € 840,00.

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, dalla vetustà, dalla perimetrazione della zona, si può assumere pari al 6%, per cui il più probabile valore di mercato risulta, nel seguente modo:

$$V = \text{€} 840,00 / 0,06 = \text{ct.} 14.000,00 \text{ €}.$$

poiché l'immobile risulta attualmente abitato dalla sig. , appare evidente la necessità di una riduzione del valore di mercato, che nella fattispecie può essere assunta pari al 20%, né consegue un più probabile valore di mercato di € 11.200,00

Stima sintetica

Riferendosi alle offerte di vendita di immobili nella zona centrale del comune di Sant'Angelo a Scala, il prezzo oscilla tra 800,00/900,00 € al mq.

di superficie utile per immobili nuovi e liberi, considerando, nel caso in questione, un valore di € 450,00 al mq. ed essendo la superficie abitabile pari a mq. 30,00, il più probabile valore di mercato risulta di € 13.500,00 ed operando una decurtazione del 20% per tener conto del fatto che l'immobile è occupato né consegue un più probabile valore di mercato di € 10.800,00 cioè molto prossimo ai valori ottenuti con la stima analitica.-
essendo la proprietà diritti per 177/1000 si ha:
$$€ 10.800/1000 \times 177 = € 1911,60$$

6. Divisibilità

Il più probabile valore di mercato attuale dei beni pignorati di proprietà è di complessive **€ 24.820,00**; mentre il più probabile valore di mercato attuale dei beni pignorati di proprietà è di complessive **€ 39.007,32** di tali beni è possibile la vendita in più lotti, e precisamente:

- **LOTTO 1** : abitazione individuata con la particella **234/2**

e valutata . € 49.640,00; di cui :

proprietà diritti per $\frac{1}{2}$ pari a € 24.820,00;

proprietà diritti per $\frac{1}{2}$ pari a € 24.820,00;

- **LOTTO 2** : fabbricato ricostruito ai sensi della L. 219/81 e successive, individuato con la particella **213/4** e valutato € 12.275,72; diritti pari a 177/1000.-
- **LOTTO 3** : Abitazione individuata con la particella **139/10** e valutato € 1911,60; diritti pari a 177/1000.-

7. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni a cui sono giunto:

- fabbricato elevato su tre livelli; composto da locale garages interrato di circa mq. 35, un vano ad accessori al piano terra, un vano ed accessori al piano primo e sottotetto di circa mq. 25, antistante il fabbricato vi è un terrazzo di circa mq. 35 da cui si diparte una scala coperta che porta al sottostante locale garage, ed un'area scoperta pertinenziale di circa mq. 43. Nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 234/2 categoria A/6 classe 2 vani 2 in ditta nato a , proprietà per ½ in regime di comunione

dei beni e [] nata a [] il
[], proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni e
valutato € 49.640,00; di cui :

proprietà [] diritti per $\frac{1}{2}$ pari a € 24.820,00;

proprietà [] diritti per $\frac{1}{2}$ pari a € 24.820,00;

- Diritti per 177/1000 di fabbricato al piano terra e primo nel N.C.E.U.
al foglio 6 particella 213/4 via Roma n. 19 piano T-1° categoria A/4
classe 1 vani 3.5 in ditta [] nato ad [] il
[] prop.tà per 111/1000; [] nata a
[] il [] prop.tà per 178/1000;
[] nata a [] il []
prop.tà per 178/1000; [] nata a [] il
[] prop.tà per 178/1000; [] nata a
[] il [] prop.tà per 177/1000; []
nato a [] il [] prop.tà per 178/1000;
confinante a nord con la particella 212 del foglio 6 ad est con corso
Europa e a sud con la particella 214 del foglio 6 e ad ovest con la
particella 367 del foglio 6. e valutato €. 12.275,72; diritti pari a
177/1000.-

- Diritti per 177/1000 di fabbricato al piano terra nel N.C.E.U. al foglio 6 particella 139/10 Piazza san Giacomo n.11 piano terra categoria A/4 classe 1 vani 2 in ditta [] nato ad [] [] prop.tà per 111/1000; [] [] nata a [] prop.tà per 178/1000; [] nata a [] il [] prop.tà per 178/1000; [] nata a [] il [] prop.tà per 178/1000; [] nata a [] il [] prop.tà per 177/1000; [] [] nato a [] il [] prop.tà per 178/1000; confinante a nord con piazza san Giacomo a sud-est con altri subalterni facenti parte della maggiore consistenza della particella 139 e ad ovest con corso Europa. e *valutato € 1911,60; diritti pari a 177/1000.-*

PROVENIENZA

Gli immobili siti in Sant'Angelo a Scala alla via L. Cosentino sono pervenuti a [] e [], coniugi in comunione legale dei beni, con atto per Notar D'Amore del 24/01/1998 trascritto il 21/12/1998 ai nn.2450/2140.

Gli immobili siti in Sant'Angelo a Scala al corso Europa ex via Roma e piazza San Giacomo sono pervenuti a per diritti di 66/1000 in piena proprietà per successione alla madre deceduta il 31.08.1978, denuncia n. 54/422 ufficio del registro di Avellino, nonché diritti di 111/1000 in piena proprietà pervenuti per successione al padre deceduto il , denuncia n.35/684 del 19/02/1998 ufficio del registro di Avellino