

TRIBUNALE DI AVELLINO

Ufficio Esecuzioni

PROCEDURA DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE Num. 234/1996

PROMOSSA DAL:
BANCO DI ROMA

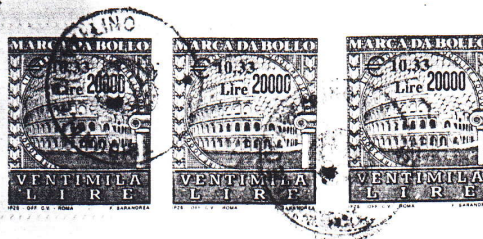
CONTRO:

GIUDICE ESECUTORE:

DOTT. SSA STEFANIA AMODEO

IL CONSULENTE TECNICO:

ARCH. FRANCESCO MASUCCI



TRIBUNALE DI AVELLINO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°234/96 DEL REGISTRO GENERALE DELLE ESECUZIONI

Istanza del: Banco di Roma contro

1) Premessa

Con verbale del 08 ottobre 2001, il G. E. del procedimento in epigrafe, dott.ssa Stefania AMODEO nominava il sottoscritto Arch. Francesco MASUCCI, residente al C/so Vittorio Emanuele n°177, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Avellino al n°170, esperto per la stima dei beni pignorati, conferendogli il seguente incarico:

1. *Descriva l'esperto gli immobili pignorati, indicandone l'esatta ubicazione, la superficie in mq., i confini e i dati catastali di riferimento, previa verifica della loro corrispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; indichi qualora gli immobili non risultino accatastrati i dati catastali del suolo sul quale siano costruiti.*
2. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, specificando quello concretamente in atto, ove difforme.*
3. *Verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 quinto comma, ed all'art. 40 sesto comma, della legge n°47/85.*
4. *Indichi se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi e a quale titolo.*
5. *Riferisca in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi.*
6. *Determini il valore degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati: alla parte critica faccia seguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indichi la consistenza degli immobili l'ubicazione, i confini, i dati catastali, la provenienza ed il valore dei beni, eventualmente separati per lotti.*
7. *Nel caso di procedura contro più debitori, specifichi, per ciascun lotto il o i proprietari dei beni da porre in vendita.*
8. *Alleggi alla relazione di stima una planimetria degli immobili o una copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali, qualora quelli esistenti agli atti non siano aggiornati.*

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un accurato studio della documentazione agli atti del Tribunale riprodotti in copia, con lettera raccomandata del 23/10/01, comunicai alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il 31/10/01 presso i luoghi oggetto del pignoramento; le stesse proseguirono e si conclusero il 26/11/01.

Allo scopo di rendere di più immediata lettura il quadro degli immobili pignorati ed ogni altra narrativa che ad essi sarà riferita ho ritenuto utile riordinarli come di seguito.

QUADRO A

QUADRO A

N.	Comune	Indirizzo	Destinaz.	Piano	Partita	Fog	Part/sub	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	
1	Mercogliano	V. Naz. Torr.	locale dep.	interr.	NCEU	1403	14	312/52	C/2	3	13,00	58.500
2	Atripalda	V.Fiumitello	locale dep.	terra	NCEU	594	3	16/3	C/1	4	59,00	483
3	Atripalda	V.Fiumitello	box-garage	terra	NCEU	594	3	87/1	C/6	4	13,00	58.500
4	Atripalda	V.Fiumitello	box-garage	terra	NCEU	594	3	87/2	C/6	4	13,00	58.500
5	Atripalda	V.Fiumitello	box-garage	terra	NCEU	594	3	87/5	C/6	4	13,00	58.500
6	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	846/18	C/2	1	15,00	24.000
7	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	846/28	C/2	1	22,00	35.200
8	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	846/29	C/2	1	20,00	32.000
9	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	846/32	C/2	1	11,00	17.600
10	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	867/18	C/2	1	205,00	328.000
11	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	94/26	C/2	4	8,00	21.600
12	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	94/27	C/2	4	8,00	21.600
13	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	94/28	C/2	4	8,00	21.600
14	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	94/29	C/2	4	8,00	21.600
15	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	94/30	C/2	4	8,00	21.600
16	Atripalda	V. Cesinali	sottotetto	VI°	NCEU	594	5	94/31	C/2	4	8,00	21.600
17	Atripalda	V. Cesinali	box-garage	terra	NCEU	594	5	423/12	C/6	4	16,00	72.000
18	Atripalda	V. Cesinali	box-garage	terra	NCEU	594	5	423/16	C/6	4	20,00	90.000
		Destinazione agraria	mq.						Redd. D.	Redd. Agr.		
19	Atripalda	sem. irriguo arborato	270	NCT	2451	5	423	12.501	5.805			
20	Atripalda	sem. irriguo	590	NCT	2451	5	425	40.592	12.390			
21	Atripalda	sem. arborato	45	NCT	2451	5	854	877	562			

Nel corso del primo accesso, presi visione dell'ubicazione degli immobili e dei fabbricati di cui sono parte allo scopo di pianificare eventuali operazioni di misura in loco e quelle di riscontro presso gli uffici tecnici comunali e del catasto.

Durante il secondo accesso, oltre ad eseguire alcune foto dei luoghi in questione e chiarire alcuni aspetti fondamentali riguardanti i cespiti pignorati, ispezionai direttamente in quanto il sig. lo aprì personalmente il sottotetto al civico n° 38 in NCEU p.lle 867/18, e i quattro sottotetti al civico n° 18 in NCEU p.lle 846 sub 18, 28, 29 e 32 accessibili in quanto liberi e incustoditi, mentre risultarono inaccessibili in quanto chiusi da serratura tipo "yale" i sottotetti al civico n° 48 in NCEU p.lle 94 sub 26, 27, 28, 29, 30 e 31, anche di questi ultimi recuperai tutti gli elementi necessari alla formulazione della valutazione riservandomi di accertarne la corretta individuazione e l'eventualità che fossero occupati a qualunque titolo contattando su suggerimento dello stesso sig. l'amministratore del fabbricato sig.

A tale scopo mi premurai di ottenere che alla riunione condominiale del 22/03/2002 del civico al n° 48 all'ordine del giorno fosse inserito l'argomento: individuazione e informativa relativa alla conduzione dei sottotetti, durante la quale alcuni condomini mi confermarono che i sottotetti pignorati benchè chiusi erano certamente liberi.

Tutte le planimetrie di cui all'allegato 5 TAV. II sono state redatte, rilevando fedelmente quelle depositate presso gli uffici del catasto di Avellino.

Più volte, mi sono portato presso gli uffici comunali di Atripalda, di Mercogliano e del catasto di Avellino per effettuare gli opportuni accertamenti e riscontri necessari a certificare la narrativa che segue.

Come riportato nei verbali di sopralluogo alcuni immobili pignorati non sono stati riconosciuti dal sig. attualmente di sua proprietà in quanto alienati in epoche remote e quindi notevolmente precedenti all'atto di pignoramento.

Premesso che in relazione all'immobile foglio 3 part.lla 87/5 già in occasione del conferimento dell'incarico all'udienza del 08/10/2001 l'avv. LANZARA annotò che l'immobile doveva essere escluso da quelli oggetto di stima, tali immobili sono in dettaglio quelli distinti al precedente quadro A col numero progressivo 2, 3, 4, 17 e 18 e cioè:

- alla via Fiumitello in Atripalda, un locale terraneo distinto in NCEU al foglio n° 3 part.lla 16/3 e n° 2 box-garages distinti in NCEU al foglio 3 part.lla 87/1 e 87/2;

- alla via Cesinali in Atripalda n° 2 box-garages distinti in NCEU al foglio 5 part.lla 423/12 e 423/16, tutti in partita 594.

Tale circostanza non mi è stato possibile accertarla consultando la Relazione Notarile agli atti della procedura in corso, in quanto in essa non sono riportate le ispezioni relative agli atti traslativi e dispositivi della proprietà.

Ho pertanto commissionato alla agenzia SE. MAR. la visura ipotecaria di tutti gli atti dall'anno 1957 all'anno 2002 in nome del sig.

Dalla suddetta indagine ho rilevato che in molti atti, gli immobili venduti quando non ancora accatastati furono individuati con una lettera dell'alfabeto o, se denunciati in catasto, individuati con la data di denuncia ed un corrispondente numero di scheda.

Ho quindi provveduto a rilevare presso gli uffici del catasto la corrispondenza di tali schede e le relative date di denuncia con la attuale individuazione catastale degli immobili oggetto di verifica.

I risultati di tale indagine si riportano nel successivo quadro.

QUADRO B

INDIV. ATTUALE		IND. ORIG. CORRISPONDENTE		
Foglio	Part/sub	Data Denuncia	N. Scheda	Lettera
3	16/3	24/01/75	21	
3	87/1	30/01/76	14	A
3	87/2	30/01/76	15	B
5	423/12	06/07/78	210	
5	423/16	06/07/78	214	

Quanto sopra mi ha consentito di determinare per gli immobili pignorati che:

- quello distinto in catasto al foglio n° 5 part.lla 423/12 corrispondente all'immobile denunciato il 06/07/78 al n° 210 fu alienato a favore del sig. con atto per notaio el 05/01/78, registrato al n° 1588 il 03/02/78, **N.B.** benchè tale box sia individuato nell'atto con il numero 11, esso corrisponde nella realtà al numero progressivo 12 a partire da sinistra guardando i box, conformemente alla numerazione adottata per tutti gli altri box negli altri atti di vendita, tanto è vero che il box col numero 11 corrispondente alla scheda di accatastamento n° 209 fu ceduto a CAPONE M. con atto SARNO del 07/07/78 registrato al n° 7671 li 01/08/78;
- quello distinto in catasto al foglio n° 5 part.lla 423/16 corrispondente all'immobile denunciato il 06/07/78 al n° 214 fu alienato a favore del sig. e con atto per notaio del 08/08/78, registrato al n° 9136 il 07/09/78;
- quello distinto in catasto al foglio n° 3 part.lla 87/1 corrispondente alla lettera A fu alienato a favore della sig.ra con atto per notaio il 10/07/75, registrato al n° 7194 il 04/08/75;
- quello distinto in catasto al foglio n° 3 part.lla 87/2 corrispondente alla lettera B fu alienato a favore della sig.ra con atto per notaio TEDESCHI del 14/01/76, registrato al n° 1902 il 13/02/76.

In corso di svolgimento delle operazioni peritali ho altresì cercato individuare l'attuale conduttore del locale terraneo part.lla 16/3, recandomi più volte sul luogo e

Esclusi

contattando l'amministratore del fabbricato al fine di recuperare informazioni sui titoli per risalire agli eventuali atti concernenti, ma trattandosi di locale deposito l'ho sempre trovato chiuso e quindi inaccessibile, lo stesso amministratore mi ha dichiarato di non possedere elementi di riscontro per la individuazione del detto locale deposito.

Per effetto di quanto innanzi descritto ho ritenuto di dover escludere dalla successiva trattazione tutti gli immobili di cui al quadro A distinti col numero progressivo 2, 3, 4, 5, 17 e 18.

3) Risposte ai capi del mandato

3.1 Descriva l'esperto gli immobili pignorati....., l'esatta ubicazione....., i confini.....

Gli immobili sottoposti a pignoramento di cui si tratterà sono quindi:

- un locale deposito nel comune di Mercogliano;
- n° 11 locali sottotetto nel centro urbano di Atripalda;
- un terreno nel centro urbano di Atripalda.

Il locale deposito fa parte di un condominio alla via Torrette di Mercogliano (cfr. foto n°1 all.7) al civico n° 11 (ex 21), esso è parte residua del piano interrato destinato a garage condominiale ed ha l'ingresso di fronte alla prima rampa che da quel piano porta a quelli superiori, non è dotato di luci ed ha una altezza alla soffitta di m. 4,00; è rifinito con intonaco grezzo, pavimento in grès, i dati relativi alla sua ubicazione, consistenza e identificazione catastale, sono sinteticamente riportati nel precedente quadro A e corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Gli 11 locali sottotetto fanno parte di tre fabbricati di identica tipologia costruiti dal sig. a il 1977 e il 1978, ubicati sulla via Cesinali ai numeri civici d'accesso alle unità 18, 38 e 48 (cfr. foto n°2 all.7), i dati relativi alla loro ubicazione, identificazione catastale e consistenza, sono sinteticamente riportati nel quadro A.

Ribadendo quanto già segnalato nella Relazione Notarile che nell'atto di pignoramento le due particelle 94/27 e 94/28 sono state erroneamente indicate 92/27 e 92/28 si conferma la corrispondenza degli altri dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Tali locali, in rapporto a omogenee caratteristiche costruttive vanno distinti in tre gruppi di appartenenza ognuno individuato dal riferimento catastale e da un corrispondente numero civico che conservando lo stesso numero progressivo di riferimento utilizzato nel quadro A si sintetizzano nel successivo quadro C.

QUADRO C

N p	civ	p.la/sub	interno	H. media	Caratteristiche costruttive
6	18	846/18	1	1.05	Pavimenti in piastrelle grès cm, 7,5 x 15 Porte in lamiera di ferro grecata Punto luce e interruttore Intonaco grezzo
7		846/28	11	1.35	
8		846/29	12	1.25	
9		846/32	15	1.05	
10	38	867/16	1	2.20	Pavimenti in piastrelle gres cm, 15 x 30 Porte in lamiera grecata di ferro Punto luce e interruttore Intonaco grezzo Invetrate per presa luce/aria sulle pareti basse
11	48	94/26	8	1.65	
12		94/27	9	1.65	
13		94/28	10	1.65	
14		94/29	11	1.65	
15		94/30	12	1.65	
16		94/31	13	1.50	

Il terreno nel centro urbano di Atripalda si trova alle spalle dei tre fabbricati alla via Aldo Moro che vanno dal civico n° 16 al civico n°54 di cui si è innanzi accennato perchè ne fanno parte i sottotetti pignorati.

I dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento in NCT al foglio n° 5 part.lla 854, 423 e 425 partita 2451 in ditta [] sono stati sinteticamente indicati nel quadro A.

L'effettivo stato di fatto del bene in rapporto alla sua attuale consistenza e disponibilità va però aggiornato rispetto a quanto ancora, a tutt'oggi, riflette il suo certificato catastale.

Già dal confronto fra il foglio di mappa n° 5 del comune di Atripalda catasto urbano e quello catasto terreni è rilevabile che sul terreno in questione a tutt'oggi non sono ancora state riportate le costruzioni realizzate nell'anno 1977 pur se regolarmente denunciate (cfr. all. 1).

La narrativa di cui appresso ha lo scopo di chiarire quindi lo stato attuale del bene alla luce delle vicende tecniche e amministrative che lo hanno caratterizzato.

La particella n° 854 al 20 novembre 2001 pur risultando sul relativo certificato catastale non era individuabile sul foglio di mappa n° 5 del comune di Atripalda, tanto è vero che essa non è riscontrabile sulla copia del mappale già allegato alla R.N. (cfr.all.1)

Tale particella veniva originata col tipo di frazionamento n. 51/1977 derivando dalla particella n° 421, e non era mai stata riportata sul foglio 5 in questione.

Ai fini di individuarne la sua esatta collocazione planimetrica ho quindi provveduto a far aggiornare il relativo mappale presso gli uffici catastali (cfr.all.1).

Essa come si evince dalla planimetria è contigua: alla p.lla 423 occupata dalla costruzione dei garages di cui appresso si farà cenno, rispetto alla quale si trova ad una quota del terreno di m.3,50 più in alto; alla p.lla 421 di proprietà [] con proprietà [] corte comune d'uso pubblico.

Attualmente tale particella è utilizzata come accesso dal proprietario della particella confinante, la n° 421 del sig. [], che per l'attuale configurazione dei luoghi rimarrebbe altrimenti interclusa.

Per effetto di due tipi mappali denunciati in catasto urbano col n° 202 dell'anno 1977 e n° 277 del 23/06/1978 furono registrate e riportate le variazioni concernenti la costruzione dei fabbricati distinti col n° di particella 846, 868, 867, 94 e 423 che riguardarono le particelle **423 e 425** unitamente alle particelle 93 e 94.

In particolare sorvolando su quello che non riguardò sostanzialmente le particelle 423 e 425 si registrarono le seguenti variazioni (cfr.all.3):

- la particella 423 fu frazionata in 423/a di mq. 189 e 423/b di mq. 81;
- la particella 425 fu frazionata in 425/a di mq. 338 e 425/b di mq. 252;
- le particelle 423/b e 425/a, unitamente ad altre particelle quali la 93/a e la 94/a divennero corte comune di tutti i fabbricati 846, 868, 867, 94 e 423, assumendo il n° di particella 93;
- le particelle 423/a e 425/b sono state occupate dalla costruzione di un fabbricato adibito a garages ed hanno assunto in catasto urbano il n° di particella 423.

Relativamente alla particella 425/a, ho inoltre rilevato che presso il comune di Atripalda per effetto di un tipo di frazionamento fatto dallo stesso comune, essa è stata frazionata in due particelle coi numeri 1807 e 1808 cui è fatto specifico riferimento nel certificato di destinazione urbanistica, tale frazionamento è rilevabile in catasto in quanto riportato su uno stralcio a parte incollato al foglio di mappa n° 5 del comune di Atripalda.

La particella 1807 è rimasta corte dei fabbricati mentre la 1808 è stata occupata da una strada comunale prevista nella viabilità di piano e realizzata nell'anno 1983. (cfr. all. 4 e foto 4 e 5 all.7).

Le variazioni di cui innanzi non sono ancora state registrate in catasto terreni per cui non compaiono sulle informazioni del certificato catastale che è emanato dalla sezione terreni.

Ancora in ordine alla particella 1807 ex 425a, va sottolineato che essa svolge una funzione di raccordo e di accesso per tutti i vani terranei che fanno parte dei fabbricati di cui è corte, per cui si è consolidato fin dalle origini un sistema di accessioni,

Lotto n° 2 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 6, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 846/18, in Atripalda.

Lotto n° 3 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 11, individuato nel quadro A col numero progressivo 7, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 846/28, in Atripalda.

Lotto n° 4 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 12, individuato nel quadro A col numero progressivo 8, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 846/29, in Atripalda.

Lotto n° 5 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 15, individuato nel quadro A col numero progressivo 9, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 846/32, in Atripalda.

Lotto n° 6 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 10, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 867/18, in Atripalda.

Lotto n° 7 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 11, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 94/26, in Atripalda.

Lotto n° 8 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 12, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 94/27, in Atripalda.

Lotto n° 9 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 13, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 94/28, in Atripalda.

Lotto n° 10 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 14, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 94/29, in Atripalda.

Lotto n° 11 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 15, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 94/30, in Atripalda.

Lotto n° 12 – unità immobiliare costituita da locale sottotetto al piano 6° int. 1, individuato nel quadro A col numero progressivo 16, censito in NCEU al foglio 5 part.IIIa 94/31, in Atripalda.

Lotto n° 13 – lotto di terreno nel centro urbano di Atripalda di mq. 45 in NCT al foglio 5 part.IIIa 854.

3.6 Determini il valore... dei singoli lotti

3.6a Considerazioni e criteri di stima

Il quesito posto nella fattispecie riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio di porzioni di edifici urbani condominiali a destinazione non residenziale e di un lotto di terreno lo stesso in centro urbano.

In virtù sia delle peculiarità dei beni, sia delle finalità cui è destinata, la valutazione di questi va eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano

accertabili i prezzi di compravendite recenti riferiti al metro quadrato quale parametro unitario.

Essendo risaputo non ordinario, un mercato specifico di locali con precipuità di deposito così connessi e legati alla residenza, ma piuttosto corrente il mercato di tali locali valutati in funzione delle unità immobiliari di cui sono contesto o dipendenza, si è dovuto far riferimento ai prezzi di mercato di unità immobiliari residenziali assimilabili a quelle unità residenziali che compongono i condomini di cui i lotti in questione fanno parte.

E' stato quindi determinato il più probabile valore di mercato degli appartamenti che costituiscono i fabbricati di cui tali unità immobiliari fanno parte, raggugliandone il valore ai lotti oggetto di stima attraverso l'uso di opportuni parametri che abbiano in conto considerazioni generali di merito e consistenza.

Relativamente alla valutazione del lotto costituito dal terreno, è altresì applicabile il criterio di stima sintetico-comparativo, che nella fattispecie consiste nella ricerca di prezzi adoperati sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione, ai fini di determinare quello medio e adeguarlo al bene oggetto di stima mediante l'uso di opportuni coefficienti che portino in conto le peculiarità effettive dello stesso.

3.6b Conteggi estimativi

Lotto n° 1

Il lotto è parte di un fabbricato i cui appartamenti hanno un valore medio di mercato di € 825,00/mq.

Tale prezzo, per essere raggugliato al locale in questione, va ridotto di un 40% in quanto la superficie vendibile non è residenziale e di un ulteriore 20% in quanto esso è privo di prese di luce ed aria.

Il prezzo a mq. del lotto n° 1 è:

€/mq. $825,00 \times 0,60 \times 0,80 = \text{€/mq. } 396,00$.

Essendo la sua consistenza netta vendibile di mq. 13,00 (vedi quadro A), il valore di mercato del lotto n° 1 è:

€/mq. $396,00 \times \text{mq. } 13,00 = \text{€ } 5.148,00$

Lotti n° 2 - 3 - 4 e 5

I lotti sono parte di un fabbricato i cui appartamenti hanno un valore medio di mercato di € 775,00/mq.

Tale prezzo, per essere raggugliato ai locali in questione, va ridotto di un 40% in quanto la superficie vendibile non è residenziale, di un 30% per la notevole esiguità di misura delle altezze medie delle soffitte e di un ulteriore 20% in quanto essi sono privi di prese di luce ed aria.

Il prezzo a mq. dei lotti n° 2 - 3 - 4 e 5 è:

€/mq. $775,00 \times 0,60 \times 0,70 \times 0,80 = \text{€/mq. } 260,00$

In virtù di ogni singola consistenza netta vendibile (vedi quadro A), il valore di mercato dei lotti n° 2 - 3 - 4 e 5 è:

Lotto n° 2 €/mq. $260,00 \times \text{mq. } 15,00 = \text{€ } 3.900,00$

Lotto n° 3 €/mq. $260,00 \times \text{mq. } 22,00 = \text{€ } 5.720,00$

Lotto n° 4 €/mq. $260,00 \times \text{mq. } 20,00 = \text{€ } 5.200,00$

Lotto n° 5 €/mq. $260,00 \times \text{mq. } 11,00 = \text{€ } 2.960,00$

Lotti n° 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12

I lotti sono parte di due fabbricati quasi identici i cui appartamenti hanno un valore medio di mercato di € 775,00/mq.

Tale prezzo, per essere raggugliato al locale in questione, va ridotto di un 40% in quanto la superficie vendibile non è residenziale e di un 20% per la contenuta altezza media della soffitta.

Il prezzo a mq. dei lotti n° 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12 è:

€/mq. $775,00 \times 0,60 \times 0,80 = \text{€/mq. } 372,00$

In virtù di ogni singola consistenza netta vendibile (vedi quadro A), il valore di mercato dei lotti n° 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12 è:

Lotto n° 6 €/mq. $372,00 \times \text{mq. } 205,00 = \text{€ } 76.260,00$

Lotto n° 7 €/mq. $372,00 \times \text{mq. } 8,00 = \text{€ } 2.976,00$

Lotto n° 8 €/mq. $372,00 \times \text{mq. } 8,00 = \text{€ } 2.976,00$

Lotto n° 9 €/mq. $372,00 \times \text{mq. } 8,00 = \text{€ } 2.976,00$

Lotto n° 10 €/mq. $372,00 \times \text{mq. } 8,00 = \text{€ } 2.976,00$

Lotto n° 11 €/mq. $372,00 \times \text{mq. } 8,00 = \text{€ } 2.976,00$

Lotto n° 12 €/mq. $372,00 \times \text{mq. } 8,00 = \text{€ } 2.976,00$

Lotto n° 13

A seguito di indagini esperite in zona, vista la destinazione urbanistica del terreno, ho determinato, che per terreni simili il prezzo di negoziazione è in media di €/mq. 52,00 che già tiene conto della ubicazione in zona centrale.

Attribuito, al carattere residuale del bene un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80, al vincolo nei confronti del comune di Atripalda di cui al prg. 3.2 che ne riduce ogni altra potenzialità urbanistica un coefficiente di ragguaglio pari a 0,70, il prezzo a mq. del lotto n° 13 è:

€/mq. $52,00 \times 0,70 \times 0,60 = \text{€/mq. } 21,84$

Essendo la sua consistenza netta vendibile di mq. 45,00 (vedi quadro A), il valore di mercato del lotto n° 13 è:

€/mq. $21,84 \times \text{mq. } 45,00 = \text{€ } 982,80$

3.6.3 Riepilogo per il Bando d'Asta

Lotto n° 1 – locale deposito in Mercogliano alla via Nazionale Torrette numero civico 11 (ex 21), al piano interrato, confinante con garage condominiale, in NCEU alla partita 1403 foglio 14 p.lla 312/52, di mq. 13,00.

Prezzo Base d'Asta € 5.148,00

Lotto n° 2 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°18, piano VI° int. 1, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 846/18, di mq. 15,00.

Prezzo Base d'Asta € 3.900,00

Lotto n° 3 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°18, piano VI° int. 11, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 846/28, di mq. 22,00.

Prezzo Base d'Asta € 5.720,00

Lotto n° 4 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°18, piano VI° int. 12, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 846/29, di mq. 20,00.

Prezzo Base d'Asta € 5.200,00

Lotto n° 5 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°18, piano VI° int. 15, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 846/32, di mq. 11,00.

Prezzo Base d'Asta € 2.960,00

Lotto n° 6 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°38, piano VI° int. 1, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 867/18, di mq. 205,00.

Prezzo Base d'Asta € 76.260,00

Lotto n° 7 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°48, piano VI° int. 8, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 94/26, di mq. 8,00.

Prezzo Base d'Asta € 2.976,00

Lotto n° 8 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°48, piano VI° int. 9, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 94/27, di mq. 8,00.

Prezzo Base d'Asta € 2.976,00

Lotto n° 9 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°48, piano VI° int. 10, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 94/28, di mq. 8,00.

Prezzo Base d'Asta € 2.976,00

Lotto n° 10 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°48, piano VI° int. 11, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 94/29, di mq. 8,00.

Prezzo Base d'Asta € 2.976,00

Lotto n° 11 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°48, piano VI° int. 12, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 94/30, di mq. 8,00.

Prezzo Base d'Asta € 2.976,00

Lotto n° 12 – locale sottotetto in Atripalda alla via Cesinali con ingresso al civico n°48, piano VI° int. 13, in NCEU alla partita 594 foglio 5 p.lla 94/31, di mq. 8,00.

Prezzo Base d'Asta € 2.976,00

Lotto n° 13 – lotto di terreno nel centro urbano di Atripalda in prossimità della via Cesinali, in NCT alla partita 2451 foglio 5 part.lla 854, di mq. 45.

Prezzo Base d'Asta € 982,00

Conclusioni

Nel convincimento di aver ben espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

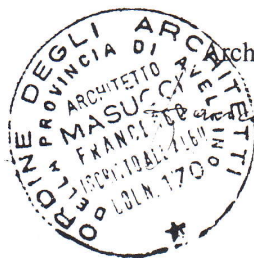
Ad essa allego n° 9 documenti ed elaborati che ne costituiscono parte integrante, che sono di seguito elencati:

- Allegato n° 1 Stralcio del foglio di mappa n° 5 di Atripalda NCT
- 2 Stralcio del foglio di mappa n° 5 di Atripalda NCEU
- 3 Copia del tipo mappale n°277 del 23/06/98
- 4 Planimetria dello stato di fatto su base aerofotogrammetrica TAV. I
- 5 Planimetrie dei locali TAV. II
- 6 Certificato di destinazione urbanistica del terreno
- 7 Foto dei luoghi
- 8 Visure ipotecarie agenzia SE.MAR.
- 9 Verbali di sopralluogo

Avellino, 28 aprile '02

Il C. T. U.

Arch. Francesco MASUCCI



OMISSIS

Art. 9 - Zona B1. Residenziale saturata.

E' destinata ai fabbricati residenziali, alle attività terziarie, agli uffici e studi privati, bar e ristoranti, al commercio al dettaglio e all'artigianato non inquinante e non rumoroso.

Sono ammesse, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia **a parità della volumetria preesistente e della superficie utile lorda** e, per i casi di seguito specificati, la ristrutturazione urbanistica.

Per il risanamento e la riqualificazione di aree degradate della zona B1, l'Amministrazione Comunale può adottare Piani di Recupero di iniziativa propria (art. 28 L. 457/78), anche delegati ad altri soggetti pubblici, ovvero di iniziativa privata (art. 30 L. 457/78) ovvero Programmi Integrati di Intervento che possono prevedere, oltre alla manutenzione e alla ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica, con esclusione degli edifici di valore architettonico-ambientale - anche se non vincolati -, a parità di volume e di superficie utile lorda complessivi. I Piani di Recupero e/o i Programmi Integrati di Intervento di ristrutturazione urbanistica fissano gli allineamenti planimetrici e altimetrici dei fabbricati.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso delle residenze per le attività non residenziali elencate nel primo comma, destinando al commercio, all'artigianato, a bar e a ristoranti il solo piano terra e, al massimo, anche il solo primo piano.

E' vietato il cambio della destinazione d'uso originaria degli edifici per lo spettacolo.

I Piani di Recupero e/o i Programmi Integrati di Intervento devono prevedere i seguenti parametri:

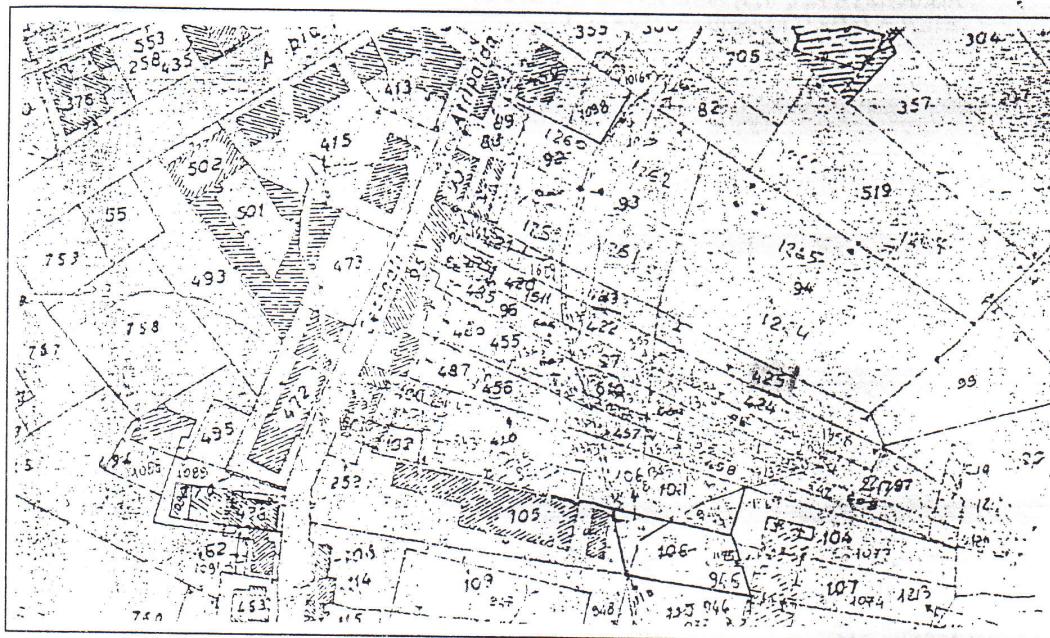
$H_{max} = mt\ 14$ (4 piani f.t.) nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.1.1996; D_f e D_s entro i limiti di cui all'art. 9 punto 3 del D.I. n. 1444/68; $D_c = 0,5D_f$.

Strumenti esecutivi: per gli interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia: I.D.

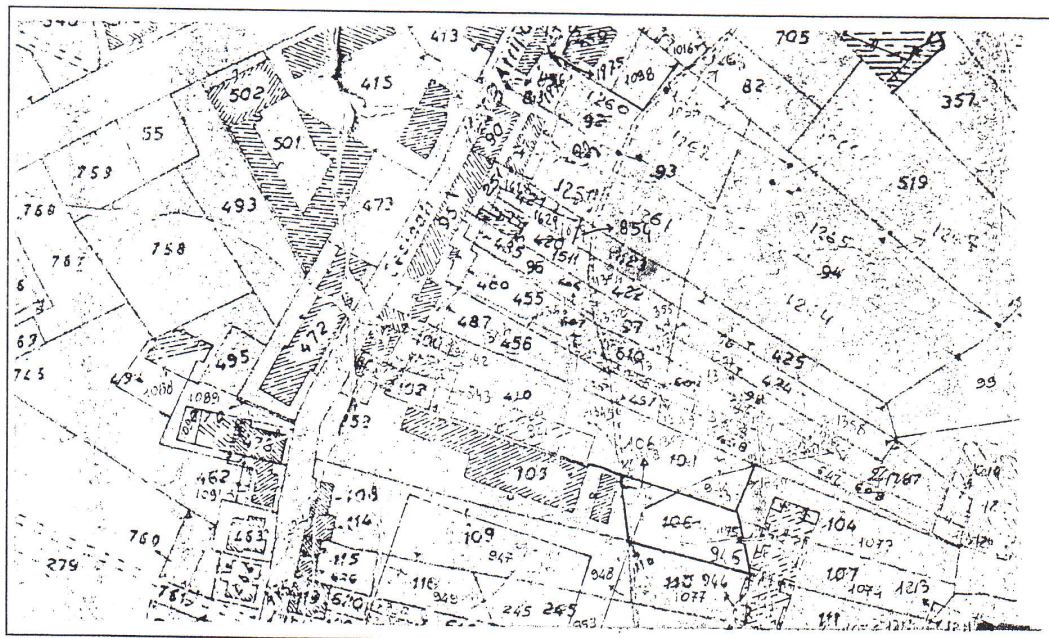
per la ristrutturazione urbanistica: P. di R. e/o P.I.I.

OMISSIS

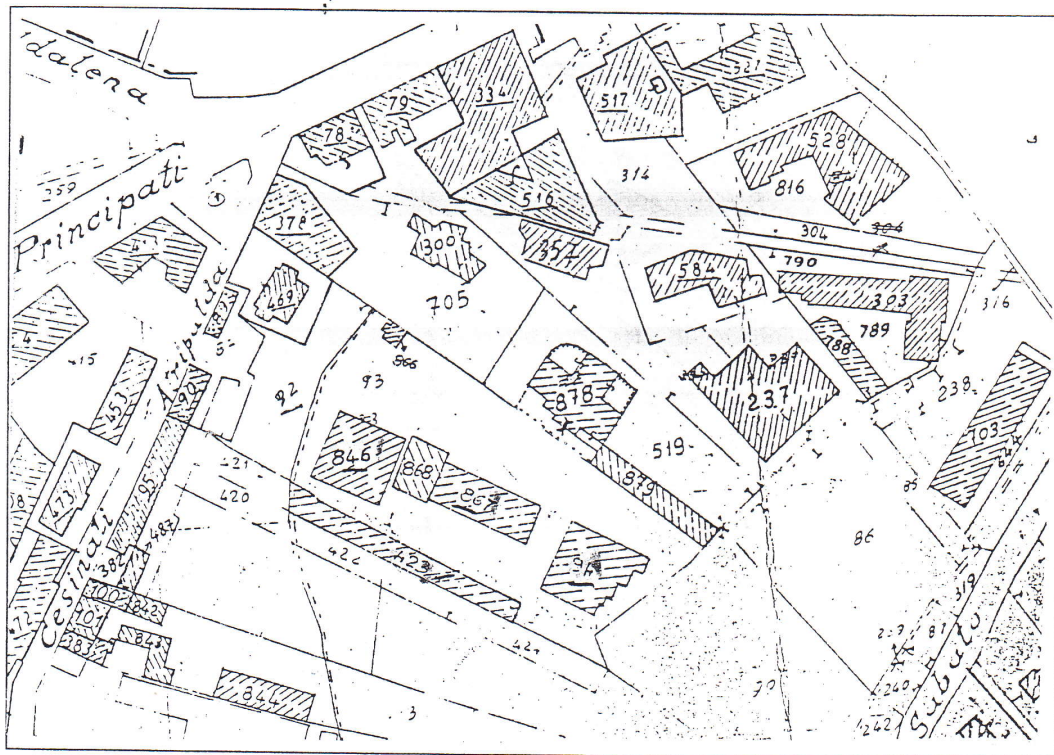
STRALCIO DALL'ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DI ATRIPALDA
CATASTO TERRENI SCALA 1:2000
PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2001



STRALCIO DALL'ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DI ATRIPALDA
CATASTO TERRENI SCALA 1:2000
DOPO L'AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2001



ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DI ATRIPALDA
CATASTO FABBRICATI SCALA 1:2000



TAV. I PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI SU BASE
AEROFOTOGRAMMETRICA CON DATI CATASTALI AGGIORNATI
rapp. 1:1000

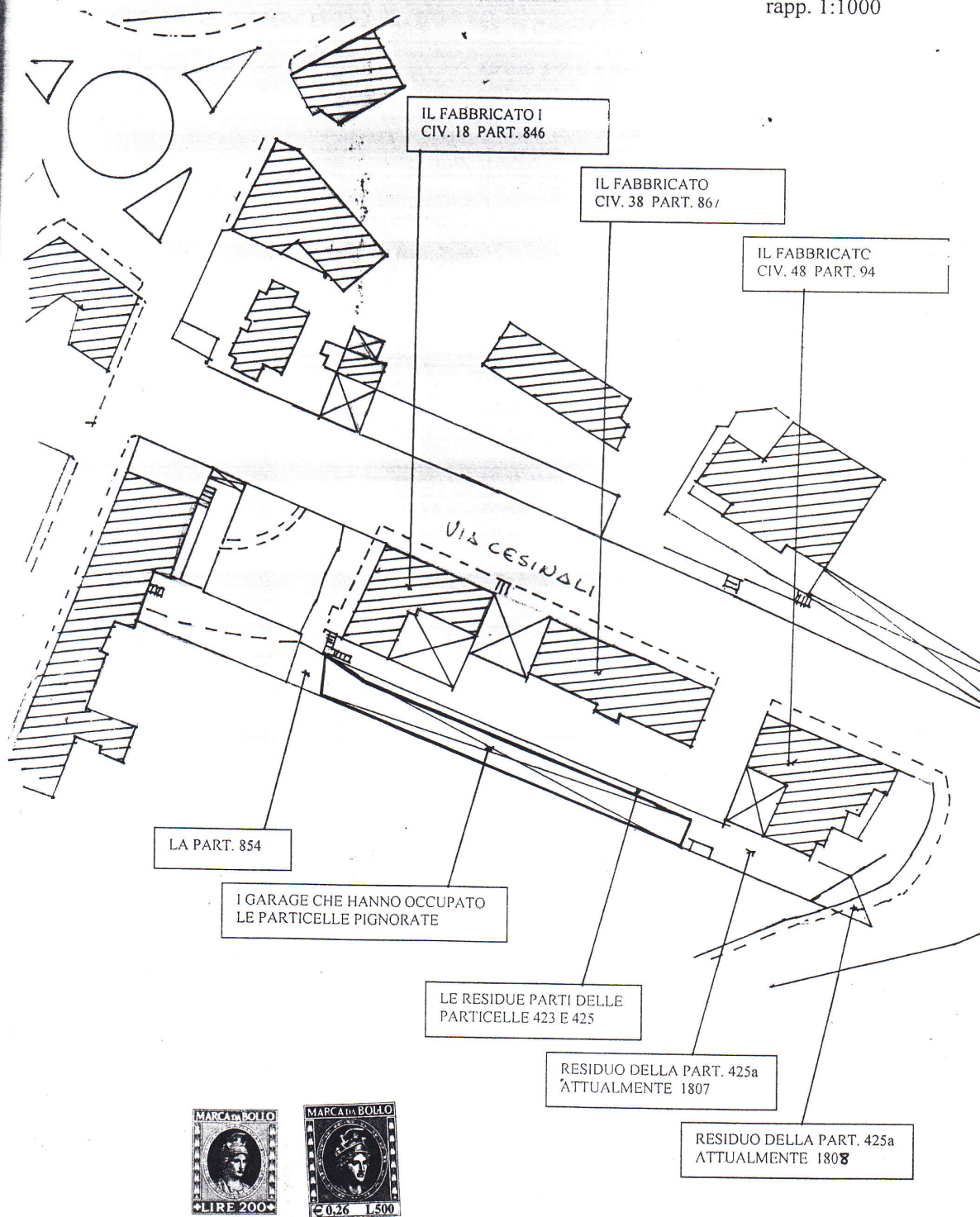


FOTO N° 5 – SCORCIO DELLA PARTICELLA 1808 OCCUPATA DALLA
STRADA COMUNALE REALIZZATA NEL 1983



FOTO N° 6 – LA PARTICELLA N° 854

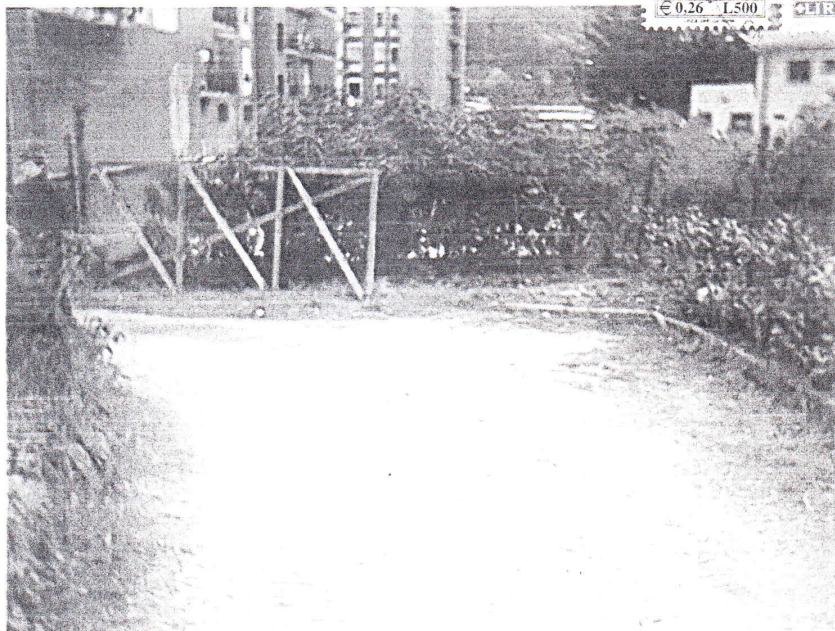


FOTO N° 1 – IL FABBRICATO IN MERCOGLIANO ALLA VIA NAZIONALE TORRETTE



FOTO N° 2 – I TRE FABBRICATI IN ATRIPALDA SULLA VIA CESINALI

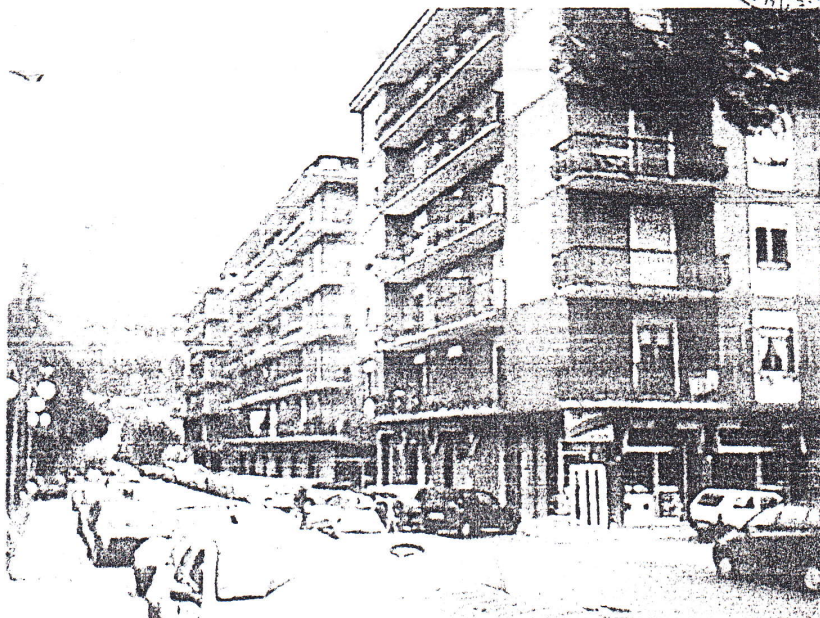


FOTO N° 3 – I GARAGES E LA CORTE COMUNE



FOTO N° 4 – LA PORZIONE DELLA PARTICELLA 425 INDIVIDUATA
NEL T. MAPPALE ALL. 3 PART. LLA 425/a

