

2012

Arch.Ing. Raffaella Spiniello

Contrada Archi P.Co Gilia 83100 Avellino

Ill.mo dott.
Francesco Paolo Feo

Curatore dott.ssa
Antonella Ferrara

Tribunale di Avellino
Sez.Fallimentare

Oggetto: *Tribunale civile di Avellino-Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare a carico di*

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEGRETERIA IN CANCELLERIA
31-01-2013
OGGETTO ALLA


Avellino,30/01/2013
Ill.mo dott.
Francesco Paolo Feo

Curatore dott.ssa
Antonella Ferrara

Tribunale di Avellino
Sez.Fallimentare

Oggetto: *Tribunale civile di Avellino-Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare a carico di*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del G.I , dott. Francesco Paolo Feo in data 13/10/2011 , la sottoscritta arch. ing. Raffaella Spiniello regolarmente iscritta All'Ordine degli Architetti della provincia di Avellino ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, è stata nominata consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati costituiti da garage alla via Mellino nel Comune di Montoro Superiore ed appezzamenti di terreno in agro di Solofra strada comunale Sant'Andrea.

Gli immobili oggetto dei richiesti accertamenti sono individuati più precisamente come segue:

- Quattro garage presso la via Mellino siti nel Comune di Montoro Superiore, individuati al catasto fg 4 n.117 sub.21,23,29 e 30,che per comodità nella presente relazione indicherò come Lotto A;
- Sei appezzamenti di terreno siti nel Comune di Solofra, individuati al catasto al fg 3 nn.453,469,418, 497 e al fg. 5 nn. 99,248, , che indicherò come Lotto B.

Le indagini condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività :

- studio del fascicolo;
- esame degli atti del procedimento
- comunicazione inizio delle operazioni peritali tramite fax;
- verifica ed individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica ed identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;
- ricognizioni e sopralluoghi su ciascun immobile costituente lotto di vendita; con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle

- planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- nel caso dei terreni, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza fra lo stato dei luoghi e le prescrizioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica, acquisito per le finalità ex articolo 18 legge n. 47/1985;
 - nel caso dei fabbricati, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza fra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per finalità ex articolo 40 legge n.47/1985 nei relativi atti di trasferimento;
 - accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni colpiti dalla procedura, copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori, ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n.47/1985 e n. 724/1994;
 - acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
 - ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, valutazioni OMI, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc);
 - predisposizione, stesura, copia, collocazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per ciascun lotto.

In funzione delle suddette attività di carattere generale sono stati prodotti o acquisiti i seguenti documenti allegati :

- fax di convocazione sopralluogo;
- verbali di sopralluogo,
- richiesta al Comune per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e stralci cartografici relativi;
- nota di riscontro del Comune.

Ulteriori atti e documenti risultano inoltre allegati, come da rispettivi elenchi, nelle relazioni estimative e di dettaglio dei singoli lotti.

LOTTO A

Precisazioni introduttive

L'individuazione dei garage non è stata affatto semplice in quanto nel progetto a suo tempo [redacted] al Comune per l'ottenimento della concessione edilizia per la costruzione dell'intero fabbricato **non risulta al piano garage una suddivisione dei singoli box**. Si allega alla presente relazione copia del piano terra del progetto acquisito presso l'UTC di Montoro Superiore. Inoltre anche consultando gli archivi provinciali dell'Agenzia del Territorio **non è stato riscontrato l'elaborato planimetrico grafico**, da cui si poteva evincere l'ubicazione dei singoli subalterni, **ho dovuto così ricostruire del tutto la suddivisione interna dei box in base alle planimetrie del N.C.U., così facendo è stato possibile individuare i sub. 29 e 30, mentre i sub 23 e 21 non è stati individuabili**. Gli immobili interessati risultano essere stati così indicati:

- N.C.U. foglio n 4 particella 117 sub.29 che corrisponde al civico n 15;
- N.C.U. foglio n 4 particella 117 sub.30 che corrisponde al civico n 17.

Caratteristiche generali

Per quanto riguarda i garage (lotto A) essi sono situati nel fabbricato sito alla via Mellino nel Comune di Montoro Superiore (Av) frazione Banzano, riportati in catasto al foglio 4, particelle 117 sub.21, 23, 29, 30,e sono costituiti da 4 box situati al piano terra del fabbricato.

Si è riscontrato dagli atti ufficiali del Comune di Montoro Superiore che al piano garage non risulta nessuna suddivisione in box nel progetto depositato presso l'ufficio tecnico, le suddivisioni in garage sono state effettuati dai singoli condomini successivamente.

Dati urbanistici ed idrogeologici

I box in questione si trovano al piano terra di un fabbricato con annessa corte riportato nel Piano Regolatore Generale, adottato dal Commissario ad acta con deliberazione n. del 25/10/1994 e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURC n. 23 in data 12/05/1997, in zona avente la seguente destinazione urbanistica:

- **sottozona B.1 (zona satura o di saturazione non assoggettata al Piano di recupero).**

La normativa per l'area suddetta è riportata di seguito nelle schede.

L'area in questione è ricompresa nel Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino del Sarno così come all'aggiornamento pubblicato sul BURC n.49 del 01/08/2011 come zona avente i seguenti fattori di rischio

FOGLIO	PARTICELLA	PERICOLOSITA'	RISCHIO
4	117	P2 (pericolosità media)	R2 (aree a rischio di frana Medio)

Nello specifico la ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B comprende le aree parzialmente o totalmente edificate, diverse dalle zone A. sono da considerarsi edificate parzialmente quando la superficie coperta sia almeno pari ad un ottavo della superficie fondiaria e la densità territoriale superiore a 1,50 mc7mq.

Lo strumento urbanistico PRG per la zona in questione prevede quanto segue.

SOTTOZONA B1

ZONA SATURA O DI SATURAZIONE NON ASSOGGETTATA A PIANO DI RECUPERO

Caratteristiche generali

Nei casi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, la densità fondiaria massima ammissibile è posta minore o uguale a 3.00 mc/mq. In ogni caso :

- nelle zone totalmente edificate le preesistenze volumetriche costituiscono l'indice fondiario di zona;
- nelle aree che presentano ancora possibilità edificatoria, il volume ammesso è determinato dalle norme di altezza e di distanza di cui al precedente art. 10, entro i limiti dei 3,00 mc/mq.

In sede di concessione andrà prevista la cessione delle aree per gli standards urbanistici o, in alternativa, il corrispettivo in danaro, secondo quanto già indicato, per le z.t.o. C.1, nell'ultimo comma del precedente articolo 7.

Sull'area medesima sono vigenti le misure di salvaguardia imposte dal medesimo P.A.I:

L'area di che trattasi non è ricompresa nel catasto soprassuoli già percorsi dal fuoco approvato con deliberazione di C.C. n 246, del 01/10/2007 ai sensi della legge 21/11/2000 n.353.

I box non risultano condonati ma è possibile la loro sanatoria ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e s.m.i previa redazione di opportuna pratica amministrativa presso gli uffici comunali competenti.

Descrizione dello stato dei luoghi

Descrizione sommaria del bene:

I box situati al piano seminterrato dell'edificio situato alla via Mellino risultano in uno stato di manutenzione discreta.

Pregi:

discreta esposizione sull'asse eliotermico, discreta illuminazione naturale degli ambienti, mediocri rifiniture esterne, mediocre rifinitura interna, chiusura con saracinesca.

Stato conservativo e manutentivo :

discreta manutenzione.

Caratteristiche della zona :

A ridosso del centro della frazione di Preturo del Comune di Montoro Superiore; a traffico contenuto, inquinamento acustico ridotto. L'accessibilità al contesto è nel complesso buona, sia per la relativa vicinanza al centro sia per la presenza di servizi di trasporto pubblico.

Caratteristiche delle zone limitrofe:
Aree residenziali e servizi.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m :
Negozi al dettaglio, scuole, farmacia, spazi verdi.

	Stato di manutenzione	altezza utile
Box sub.21	Sufficiente	2.1
Box 2ub.23	Sufficiente	3
Box sub.29	Sufficiente	2.7
Box sub.30	Sufficiente	2.7

Dotazioni condominiali

Vi è un cortile condominiale dotato di ampio spazio parcheggio.

Valutazione complessiva del bene ed indicazione dei criteri utilizzati per la stima

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dicendo ed accettando questo, implicitamente e tacitamente si affermano i principi sottesi dallo stesso assunto. Esistono infatti, dei principi universalmente riconosciuti dalla scuola estimativa.

Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad una abitazione per fissarne il prezzo in una compravendita o per calcolarne l'ICI, l' IMU o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi. Nessuno si sognerebbe infatti di stabilire come prezzo di vendita di una abitazione quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come : " Dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". La ragione economica del principio è semplice, ogni bene immobile assume una pluralità di aspetti economici e legali che gli conferiscono diverso valore conseguentemente.

Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito come : "La comparazione dei dati come unico metodo estimativo".

Esso consiste in tre fasi distinte :

- la prima fase di *raccolta dei dati*, la quale consiste nel cercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto della stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
- la seconda fase di *riordino dei dati*, nella quale il perito riordina i valori numerici raccolti secondo un ordine crescente o decrescente;

- la terza e ultima fase di *scelta del bene analogo avente il maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima.*

Con questo principio si evidenzia il carattere non scientifico dell'estimo. Ogni giudizio di stima è basato sulla comparazione di dati analoghi, disinteressandosi dalle cause che hanno determinato tali valori.

Il *Valore di costo* di un immobile è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo, a differenza del valore di mercato, non intervengono dati ipotetici, ma ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle o persino da norme che ne regolano l'ammontare. Cosicché il valore di costo di un fabbricato sarà dato essenzialmente dalla seguente formula:

$$Kt = Ca + Mp + Co + Ct + Cn + Sp + Si + Sg + Of + Os + Sv + Ut$$

Ca = costo dell'area edificabile

Mp = costo delle materie prime

Co = costo della mano d'opera

Ct = costo dei trasporti

Cn = costo dei noleggi delle attrezzature;

Sp = spese di progettazione e tecniche in generale

Si = spese industriali (acqua di cantiere, luce di cantiere, ecc.)

Sg = spese generali e per amministrazioni

Of = oneri fiscali compresi quelli di urbanizzazione

Os = oneri finanziari sui capitali impiegati

Sv = spese di vendita

Ut = utile d'impresa

Si può quindi adottare il valore di costo per quei beni che rappresentano la capacità a essere prodotti o riprodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica ad edificare o meno uno stabile. Il valore di costo viene anche utilizzato nella stima dei danni rimovibili; essendo questi solo una parziale alienazione del diritto di proprietà ripristinabile globalmente con la loro rimozione, è sufficiente calcolare il costo delle opere necessarie a eliminare interamente il danno.

Al *valore di mercato* si perviene invece, per mezzo della *valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene* e, trattandosi di immobili dalle transazioni piuttosto dilatate nel tempo, questa dialettica va sviluppata per mezzo di ipotesi. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni è possibile arrivare ad un prezzo, il più probabile di mercato. Ma tale valore non è definibile semplicemente come valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi, non è certo inconfutabile; occorre pertanto classificarlo come il valore più probabile, cioè, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto della stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato come criterio, il valore a cui si è pervenuti è quello a cui si perverrebbe oggettivamente.

La formula del valore di mercato è data da:

D = domanda del bene

O = offerta del bene

Vm = valore di mercato

$$Vm = f(D, O)$$

Stabilendo il metro quadro come unità di misura fondamentale, si stabilisce il *valore unitario*, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per l'abitazione della zona considerata. Il valore unitario può essere ricavato attraverso svariati sistemi : rilevando dagli atti notarili stipulati per immobili simili a quello in esame, rilevandolo dalle agenzie immobiliari, rilevandolo su riviste specializzate, su borsini immobiliari, su internet. Tutti sistemi validi che io ho affrontato per la valutazione dell'immobile in questione. Ovviamente ciò che fa la variare il prezzo in un edificio sono le caratteristiche specifiche dell'immobile. Il prezzo medio è diviso in due grandi categorie : il prezzo delle abitazioni nuove, cioè costruite da meno di venti anni ed il prezzo delle abitazioni usate, cioè tutte le altre; all'interno delle categorie vi sono poi tre tipologie di riferimento : le *abitazioni popolari*, cioè quelle che a vista non presentano qualità progettuali, architettoniche o costruttive degne di rilievo e abbiano quindi una serialità morfologica e rifiniture economiche (catastalmente A/5,A/4,e A/3); le *abitazioni civili*, cioè quelle con qualità ordinarie da destinarsi a famiglie dal reddito comune e generalizzato, nelle quali le qualità architettoniche abbiano una loro dignità così come le rifiniture visibili (catastalmente A/2), che è il nostro caso; le *abitazioni signorili*, cioè quelle con rifiniture di qualità, architettonicamente emergenti e destinate alle classi emergenti o di livello superiore (catastalmente : A/1). Il prezzo medio unitario di riferimento sarà espresso al metro quadrato, secondo coerenza con quanto detto prima.

Inoltre nel valutare un immobile si deve tener conto degli spazi accessori, quali :cantina, soffitta, soppalchi, soppalchi praticabili, posti auto, box, balconi, terrazze, logge, verande, supplemento per panoramicità, giardino, cortile.

Il valore medio non è però sufficiente, occorre quindi, effettuare tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento delle analisi effettuate: *la zona o quartiere ,la quale esprime dei valori generici di appetibilità commerciale* che però non coincidono ancora sulla rendita dell'immobile da stimare in maniera diretta, *l'edificio, il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita e l'unità immobiliare vera e propria*, la quale si esprime, la qual *esprime valori di rendita*. Tali analisi corrispondono al catasto, sebbene in maniera meno precisa di quella richiestomi, alla zona censuaria, alla classe e alla categoria.

La *zona* va analizzata in maniera diversa a seconda che si tratti di piccola città o metropoli. Nella prima coinciderà con il quartiere, l'isolato, l'insieme di case aventi le medesime caratteristiche costruttive, omogeneità sociale ed epoca di elevazione, tali da potere essere identificate in maniera univoca. Nel caso di metropoli la zona entra più nel dettaglio, ma non è questo il nostro caso.

La zona può essere divisa in quattro tipi di analisi: *posizionale, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e sociale*.

Le caratteristiche posizionali si basano su concetti di centralità e di vicinanza. Centrale non significa geometricamente posto al centro della morfologia urbana, ma situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale della città. Può essere pertanto centrale, anche un'abitazione situata persino in periferia, ma posta all'interno di un quartiere vivo, con uffici, negozi, abitazioni, passeggio ecc.. Cioè all'interno di una porzione di città tale da configurarsi come autonoma e dotata di caratteristiche sociali molto spiccate. Diverso è il vicino. Per vicino si intende un'abitazione posta nei pressi di qualcosa di particolare pregio: storico, artistico, panoramico o naturale.

Per calcolare la distanza dal "centro" di deve rilevare il crocevia definito come cuore della zona oggetto della stima. Per definire tale crocevia è sufficiente compiere una breve statistica presso gli abitanti della zona domandando loro quale sia il centro della medesima oppure osservare quale sia quello strategicamente più vicino agli uffici, attività economiche, teatri, cinema, ecc.. Altro metodo per la determinazione del crocevia è osservare l'intensità del traffico automobilistico o pedonale attraverso esso.

Per calcolare la vicinanza, occorre innanzitutto fissare quale sia l'elemento di maggior pregio della zona in esame, semprechè ve ne sia uno. Dopo di ciò stimare la distanza, valutata in base agli accessi infrastrutturali, da tale elemento di pregio.

Ovviamente i coefficienti di centralità e vicinanza hanno un'incidenza notevole sull'esito della stima.

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata. Usando un artificio didattico possiamo farle tranquillamente coincidere con gli standard urbanistici, ampliandone la portata. Si può parlare quindi di funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e, usando una estensione "terziaria".

L'urbanizzazione primaria stabilisce le funzioni a cui assolve la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima destinate a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo, quindi : la rete fognaria, idraulica, elettrica e impiantistica in generale, l'illuminazione, le strade, i marciapiedi, ecc.. La secondaria stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, quindi : gli spazi destinati all'istruzione , alla ricreazione, gli spazi verdi, ecc.. La terziaria stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, derivanti da iniziativa privata, i medesimi bisogni visti per la secondaria, quindi : negozi, discoteche, cinema, ecc..

Le caratteristiche estetiche di una zona sono sicuramente soggettive, ciò che è bello per un individuo può non esserlo per un altro. Il compito che mi sono posta è quello di trovare un paradigma di elementi nei quali classificare le caratteristiche delle abitazioni. Un paradigma oggettivo e che non potrà tener conto delle specificità di alcuni individui-

Non ho monetizzato i pregi o i difetti della zona, ho solo fatto fluttuare in maniera percentuale i valori medi dell'area in oggetto. Scendendo ora dalla scala "zona" alla scala "edificio". Qui l'incidenza degli standard influenza direttamente la rendita dell'abitazione, vale a dire le caratteristiche sono quantificabili in termini di costo o di valore per il proprietario.

I criteri di valutazione dell'edificio vengono generalmente divisi in quattro grandi categorie : funzionali, estetiche, sociali e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti Q1, Q2, Q3 e Q4. Andiamo ora ad analizzarle nel dettaglio.

L'aspetto funzionale di un edificio è di notevole rilevanza. La casa è, secondo antica e celeberrima definizione, una macchina per abitare.

Nella *tabella 1* ho esaminato l'incidenza positiva e negativa della presenza o della mancanza degli impianti dell'immobile in oggetto.

Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza della tabella, si ottiene il coefficiente Q1.

EDIFICIO : CARATTERISTICHE FUNZIONALI Q1

impianto	casi particolari	presenza	assenza	Nel nostro immobile
Elettrico		1	0.90	SI
Idraulico		1	0.93	SI
Citofonico		1.08	1	NO
Ascensore		1	0.90	NO
spazi privati		1.08	1	SI

tabella 1

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi. Il giudizio di valore è stato stabilito secondo la *tabella 2*, la quale prevede tre livelli di giudizio : mediocre o insignificante, pregevole o rilevante, notevole o di valore artistico. Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza della tabella, si ottiene il coefficiente Q2.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Q2

Elemento architettonico	mediocre	pregevole	artistico	Nel nostro edificio
Facciata (nell'insieme)	0.98	1	1.02	Mediocre
Facciata (decori)	0.99	1	1.01	Mediocre
Atrio	1	1.02	1.03	Mediocre
Scala edificio	1	1.01	1.02	Mediocre
Accessi alle uu.ii.	1	1.01	1.02	Mediocre
Portone d'ingresso	1	1.01	1.02	Mediocre
Portoncini delle uu.ii.	1	1.01	1.01	Mediocre
Composizione spaziale progettista	0.97	1.01	1.01	Mediocre
	1	1.03	1.05	Mediocre

Tabella 2

Dal punto di vista sociale, un tempo veniva considerato un edificio tranquillo o di elite quello nel qual e risiedevano persone dei ceti elevati; oggi invece, come già visto per la zona, la prevalenza du fenomeni anomali hanno fatto sì che si possa considerare stabile tranquillo solo quello nel quali vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri.

Nella *tabella3* ho riportato alcuni parametri per mezzo dei quali risalire al coefficiente Q3.

EDIFICIO : CARATTERISTICHE SOCIALI Q3

Parametro	presenza	assenza	nel nostro edificio
Portiere	1.05	1	NO
Portone d'ingresso sempre chiuso	1.01	0.98	SI
Telecamera a circuito chiuso	1.05	1	NO
Videocitofono	1.04	1	NO
Recinzione proprietà condominiale	1.02	1	NO
Riunioni condominiali serene	1.01	0.95	NON CI SONO
Silenzio nelle ore notturne	1	0.98	SI
Causali penali e/o civili tra condomini	0.98 0.99	1 1	NO
Stesso amministratore da altre 10 anni	1.01	0.99	NON VI E'

La conservazione di un edificio è l'aspetto che viene preso in considerazione con maggiore attenzione dal potenziale acquirente di un alloggio. Ciò per una semplice motivazione : una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa dover provvedere in seguito all'acquisto a spendere altro denaro per sistemare la proprietà comune. Nella *tabella 4* ho descritto la situazione attuale dell'edificio.

EDIFICIO: CONSERVAZIONE Q4

Elemento	Stato conservativo attuale
Scale	mediocre
Facciate	mediocre
Tetto	mediocre
Copertura	mediocre
Struttura	mediocre
Impianti	mediocre
Parti comuni	mediocre

VALUTAZIONE FINALE – LOTTO A-

In base alle considerazioni prima riportate e alle indagini di mercato effettuate si stima un valore di mercato per la zona e la tipologia di immobile in questione di:

Euro a mq = 700,00

<i>Sub.</i>	<i>Superficie complessiva immobile</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Valutazione totale</i>
21	18	700 euro	12.600 euro
23	14	700 euro	9.800 euro
29	25	700 euro	17.500 euro
30	29	700 euro	20.300euro

La valutazione totale dei quattro immobili ammonta a 60.200 euro.

**Indirizzo
immobile**

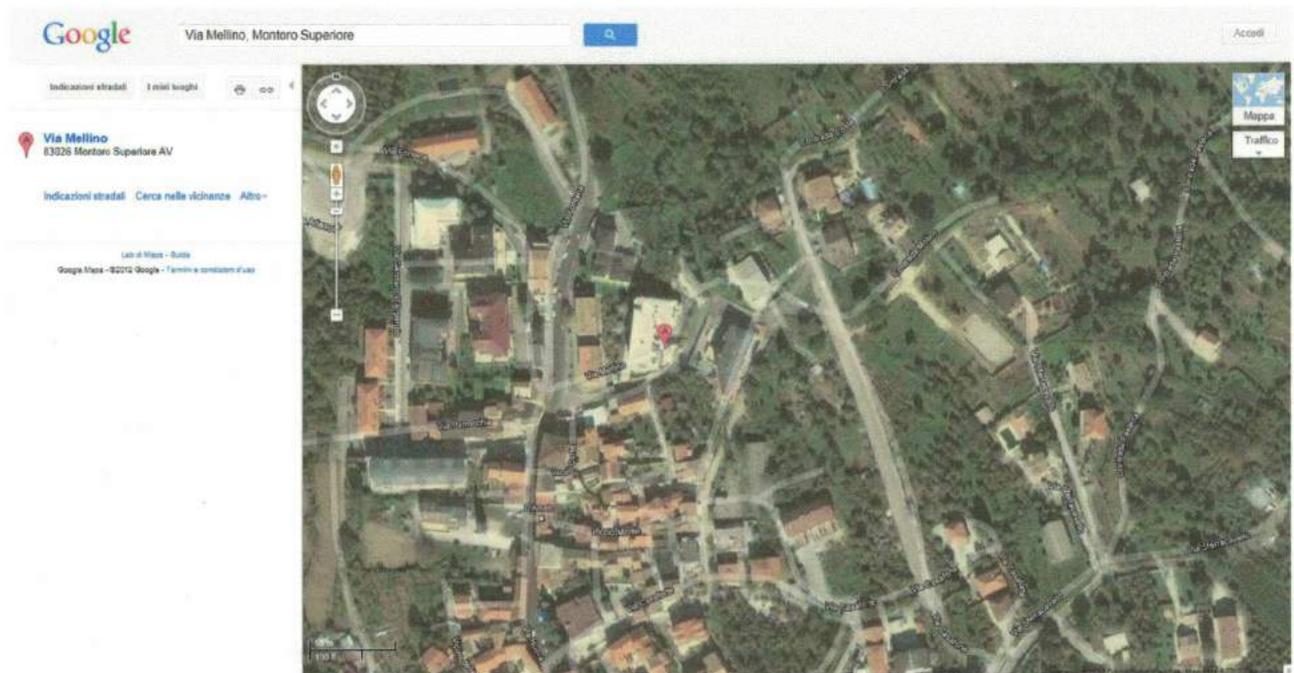
Via Mellino Comune di Montoro Superiore fraz.Banzano (AV)

Proprietario

Mongiello Mario

Destinazione

Garage	foglio 4	particella 117	subalterno 21
Deposito	foglio 4	particella 117	subalterno 23
Garage	foglio 4	particella 117	subalterno 29
Garage	foglio 4	particella 117	subalterno 30



Indirizzo immobili

Via Mellino Comune di Montoro Superiore fraz.Banzano (AV)

Proprietario

Mongiello Mario

Destinazione

garage	foglio 4	particella 117	subalterno 21
deposito	foglio 4	particella 117	subalterno 23
garage	foglio 4	particella 117	subalterno 29
garage	foglio 4	particella 117	subalterno 30

DATI CATASTALI IMMOBILI

Elenco Unità Immobiliari Individuate

n.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	4	117	21	C/6	2	18 mq	34,40 euro	Via Mellino

n.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	4	117	23	C/2	2	14 mq	18,80 euro	Via Mellino

n.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	4	117	29	C/6	2	25 mq	40,03 euro	Via Mellino

n.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	4	117	30	C/6	2	29 mq	46,43 euro	Via Mellino

LOTTO B

Caratteristiche generali

I terreni interessati sono individuati al catasto Terreni come segue:

- foglio 3 particelle nn 453, 469, 418, 497;
- foglio 5 particelle nn 99, 248;

Si riporta un estratto dell'attestato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Solofra per le particelle in oggetto.

Dati urbanistici ed idrogeologici

“Visto l'art.6 secondo comma della legge 15/05/97 n.127;

visto il Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consiliare n.393 del 21/06/89 ed approvato con Decreto Sindacale n.190 del 25/10/94 si è attestato che per quanto riguarda le particelle ricadenti nel foglio 3 del catasto terreni non 469, 418 e buona parte della 543 sono inserite in zona B1 – zone edificata sature; che la restante particella 497 è inserita in zona di verde pubblico.

Invece per quanto riguarda le particelle ricadenti nel foglio 5 del catasto terreni n.99 e 248, la prima risulta area di parcheggio e la seconda in zona

La normativa per l'area suddetta è la seguente:

ART 30

B1 Zone edificate sature

Sono indicate in questo modo le zone interne al nucleo urbano di recente edificazione, ad esclusione delle zone A, quelle in cui anche a seguito dell'attuazione dei P.di R. si è realizzata un'edilizia sostitutiva di quella preesistente, quella esterna al nucleo urbano in cui a seguito di operazioni di asservimento di terreni agricoli e di accorpamento di diverse aree agricole, al di fuori delle previsioni del P. di F., si sono realizzate notevoli aggregazioni edilizie, e quelle zone soggette a condono che hanno analoghe caratteristiche alle precedenti.

Tutte le concessioni edilizie già rilasciate in dette zone e non attuate vengono considerate ammissibili purchè aventi requisiti di legge e debitamente rinnovate alla data di adozione del Piano.

I fabbricati ricadenti in tale zona possono essere demoliti e ricostruiti conservando gli allineamenti preesistenti sul fronte strada e l'altezza preesistente suscettibile di una variazione in più o in meno non superiore al 5% con un adeguamento funzionale che può consentire un aumento di cubatura max del 10%.

È ammessa la chiusura di porticati sottostanti ad appartamenti di civili abitazioni, purchè questo corrisponda ad esigenze igienico sanitarie di comprovata utilità.

Nelle aree libere edificabili è prevista, previo piano urbanistico preventivo pubblico o privato, la realizzazione di edifici per attrezzature e servizi di supporto alla edificazione già realizzata al fine di dotare tali zone delle necessarie opere accessorie.

La realizzazione di tali interventi è subordinata a quella degli standards di legge. Sono ammesse attrezzature per il commercio, per il ristoro, uffici e residenze per gli addetti nella misura del 40% della cubatura prevista.

L'area minima di intervento è di mq 3.000 con indice fondiario di mq/mc =1,5.

Per gli edifici ricadenti in tali zone è prevista:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria

ART.58

G1 – Zone per il verde pubblico (VA)

Questi spazi comprendono:

- i nuclei elementari di verde;

- i giardini ed i parchi di quartiere;
- il gioco per i bambini da 3 a 6 anni;
- il gioco per i bambini da 6 a 11 anni.

In dette aree non è consentita l'edificazione di manufatti permanenti, quelli provvisori saranno ammessi per una superficie non superiore al 10% dell'area.

Si puntualizza che le particelle 453, 468 e 497 sono inserite in area a pericolosità media del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico, trasmesso dall'Autorità di Bacino del Sarno in data 02/08/2011 con protocollo n.1161, mentre la particella 418 è inserita in area a pericolosità elevata.”

Descrizione dello stato dei luoghi

Il terreno della particella 453 risulta di 808 metri quadrati e al suo interno sono state costruite delle strade e giardini privati a servizio di abitazioni private, come si evince dal rilievo fotografico. Da informazioni assunte presso l'UTC non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia per la realizzazione delle opere nella citata particella 453. Eguale situazione è stata riscontrata per la particella confinante 469 di 18 mq. Le particelle prima citate si trovano in un contesto residenziale, dove la tipologia edilizia predominante risulta essere il villino unifamiliare con annesso giardino.

Situazione analoga a quella sopradescritta è stata riscontrata nella particella 418, che risulta essere di 1300 mq, anche qui parte del terreno è stato abusivamente occupato da strada privata, parte da giardini privati e parte risulta in stato di abbandono. La particella 497 di 105 mq. si presenta in stato di abbandono all'interno di un contesto edificato di fabbricati residenziali con annesse aree a parcheggio e a giardino.

Per quanto riguarda la particella 99, che ha una estensione di 1162 mq, il P.R.G. ha previsto per questa zona una destinazione a parcheggio, non realizzato. Allo stato attuale risulta una zona abbandonata al ridosso del centro del Comune di Solofra.

La particella 248 di mq 60 risulta nell'analogha situazione della precedente.

VALUTAZIONE FINALE – LOTTO B-

In base alle considerazioni prima riportate, alle indagini di mercato effettuate e inoltre considerato che tutti i terreni in oggetto non risultano edificabili, si stima un valore di mercato per la zona e la tipologia di terreni in questione di:

Euro a mq = 20,00

<i>particella</i>	<i>Superficie complessiva</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Valutazione totale</i>
453	808	20 euro	16.160 euro
469	18	20 euro	360 euro
418	1300	20 euro	26.000 euro
99	1162	20 euro	23.240 euro
248	60	20 euro	1.200 euro
497	105	20 euro	2.100 euro

La valutazione totale dei terreni ammonta a 69.060 euro.

VALUTAZIONE TOTALE LOTTO A E LOTTO B

**60.200 euro + 69.060 euro =
129.260,00 euro**

**Indirizzo
immobile**

Comune di Solofra (AV)

Proprietario

SOC NOME COLLETTIVO EDIL 7 Di MONGIELLO MARIO

Destinazione

Vigneto	foglio 3	particella 453
Vigneto	foglio 3	particella 468
Vigneto	foglio 3	particella 418
Bosco residuo	foglio 5	particella 99
Semin Arbor	foglio 5	particella 248
Bosco ceduo	foglio 3	particella 497

DATI CATASTI TERRENI

Elenco Unità Immobiliari Individuate

n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Indirizzo
1	3	453	VIGNETO	2	808 mq	8,97 euro	5,84euro	Solofra

n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Indirizzo
2	3	469	VIGNETO	2	18 mq	0,17euro	0,10 euro	Solofra

n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Indirizzo
1	3	418	VIGNETO	2	1300 mq	14,43euro	9,40 euro	Solofra

n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Indirizzo
2	5	99	BOSCO CEDUO	2	1162 mq	2,40 euro	0,36 euro	Solofra

n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Indirizzo
3	5	248	SEMIN ARBOR	2	60 mq	0,99 euro	0,39euro	Solofra

n.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario	Indirizzo
1	3	497	BOSCO CEDUO	2	105 mq	0,05 euro	0,03 euro	Solofra

Allegati

- **planimetria immobile;**
- **rilievo fotografico;**
- **verbale di inizio operazioni peritali;**
- **raccomandate a/r di convocazione sopralluogo;**
- **fax di trasmissione sopralluogo;**
- **verbale di sopralluogo;**
- **stralcio planimetrico per l'inquadramento territoriale e urbanistico;**
- **verbale di giuramento;**
- **visura storica per l'immobile;**
- **planimetria catasto urbano;**
- **banca dati delle quotazioni immobiliari;**
- **visura per immobile dati catastali;**
- **certificato notarile;**
- **certificati inerenti l'edificio in questione del Comune di Montoro Superiore e del Comune di Solofra;**
- **ispezione ipotecaria presso Agenzia del territorio.**

Avellino, li
30.01.2013

Arch.ing. Raffaella Spiniello

