

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI AVELLINO**

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 185/09 R.G.E.

promosso da

CREDITO EMILIANO S.P.A.

Contro

████████████████████

Procedimento esecutivo immobiliare n. 40/010 R.G.E

promosso da

BANCO DI NAPOLI S.P.A.

Contro

████████████████████

GIUDICE: dr.ssa Patrizia Grasso

C.T.U.: arch. Carlo Spidalieri

INDICE

PREMESSA

ANALISI DEI FASCICOLI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA DESCRIZIONE DEI LUOGHI

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONCLUSIONI

SCHEDA SINTETICA

ALLEGATI

- Documentazione fotografica - n. 48 foto
- 1-2-3-4) Atti di provenienza;
- 5) Planimetria appartamento foglio 3 p.lla 331 sub 1;
- 6) Planimetria locale cantina foglio 3 p.lla 331 sub 1;
- 7) Planimetria foglio 5 p.lla 90;
- 8) Planimetria foglio 5 p.lla 141;
- 9) Planimetria foglio 5 p.lla 96 sub 2;
- 10) Planimetria foglio 5 p.lla 96 sub 3;
- 11) Planimetria foglio 5 p.lla 96 sub 4;
- 12-13-14-15-16-17) Visure storiche;
- 18) Mappa foglio 3 p.lla 331;
- 19) Mappa foglio 5 p.lla 90;
- 20) Certificato di destinazione urbanistica;
- 21) Dichiarazione del Responsabile dell'UTC riguardo alla sanabilità dell'immobile;
- 22) Dichiarazione del Responsabile dell'UTC riguardo la concessione e il condono del fabbricato in via Cerreto;
- 23-24) Estratti del PRG;
- 25) Licenza edilizia del fabbricato in via Circumvallazione;
- 26) Concessione L. 219/81 del fabbricato in via Circumvallazione;
- 27) Certificato di abitabilità del fabbricato in via Circumvallazione;
- 28) Calcolo parcella oneri tecnici per la regolarizzazione amministrativa
- 29-30) Istanze presso l'UTE;
- 31) Elaborato grafico catastale p.lla 96 sub 2-3;
- 32) Copie ricevute comunicazioni inizio operazioni peritali
- 33) Verbali di sopralluogo

Altri allegati

- 1) Copie spese
- 2) Parcella professionale

TRIBUNALE DI AVELLINO

Procedimento di espropriazione immobiliare n. 185/2009
promosso da Credito Emiliano S.p.a. contro [REDACTED];
Procedimento di espropriazione immobiliare n. 40/2010
promosso da Banco di Napoli S.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carlo Spidalieri con studio in Mercogliano (AV) alla piazza Municipio n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori col n° 720 ed all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Avellino col n. 1342, veniva nominato consulente d'ufficio dal Tribunale di Avellino in data 31 maggio 2010 e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza del mandato che consiste nel determinare il valore degli immobili siti in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) di proprietà dei sig.ri [REDACTED] nato ad Ospedaletto d'Alpinolo il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad Ospedaletto d'Alpinolo il [REDACTED].

Successivamente, l'11 giugno 2010, il sottoscritto veniva incaricato di stimare anche i beni del nuovo procedimento (RGE 40/2010) unificato al principale procedimento (185/2009) e precisamente:

- a) *Bene sito in via Circumvallazione, riportato in NCEU al foglio 3, p.lla 331 sub 1, proprietà per 1/2 di [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED];*
- b) *Bene sito in via Cerreto 1/B, riportato in NC al foglio 5, p.lla 90, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];*
- c) *Bene sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 4, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];*
- d) *Bene sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 141, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];*
- e) *Bene sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 2, piena proprietà pari al 100% di [REDACTED];*
- f) *Bene sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 3, piena proprietà pari al 100% di [REDACTED];*

2. ANALISI DEI FASCICOLI

Dall'analisi dei fascicoli, così come certificato dall'atto notarile allegato alla procedura, si evincono le seguenti informazioni riguardanti gli immobili oggetto del presente provvedimento:

2.a NCEU al foglio 3, p.lla 331 sub 1 – cat. A2

L'appartamento è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Circumvallazione 48, ed è formato da 5 vani ed un locale seminterrato.

L'immobile è di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Su di esso gravano le seguenti ipoteche:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di lire 6.264.240 pubblicata in data

30/06/1992 ai numeri 87238/755, in favore delle Finanze dello Stato, elettivamente domiciliate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], a garanzia della somma di lire 6.135.950, oltre interessi e spese; ipoteca gravante erroneamente per la piena ed esclusiva proprietà.

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 100.000,00 pubblicata in data 02/10/2009 ai numeri 19269/2357, in favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, selettivamente domiciliato in Avellino al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED] [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Avellino in data 18/09/2009, per la somma di Euro 64.723,91, oltre interessi e spese.

Su di esso grava il seguente pignoramento:

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 17 Febbraio 2010 ed ivi trascritto il 23 detti ai numeri 3487/2503, in favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli (NA), elettivamente domiciliato in Avellino (AV) al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED].

2.b NC al foglio 5, p.lla 90

Il terreno di circa mq 1140, è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Cerreto 1/B, e su di esso sorge il fabbricato identificato al NCEU al foglio 5 p.lla 96.

Il bene è di proprietà di [REDACTED] per 1/2 e di [REDACTED] per 1/2.

Su di esso grava la seguente ipoteca:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 100.000,00 pubblicata in data 02/10/2009 ai numeri 19269/2357, in favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, selettivamente domiciliato in Avellino al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED] [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Avellino in data 18/09/2009, per la somma di Euro 64.723,91, oltre interessi e spese.

Su di esso grava il seguente pignoramento:

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 17 Febbraio 2010 ed ivi trascritto il 23 detti ai numeri 3487/2503, in favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli (NA), elettivamente domiciliato in Avellino (AV) al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED].

2.c NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 4, cat C2

Il locale è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Cerreto 1/B, ed è al secondo piano del fabbricato. Trattasi di un sottotetto.

L'immobile è di proprietà dei sig. [REDACTED] per 500/1000 e [REDACTED]

[REDACTED] per 500/1000.

Su di esso gravano le seguenti ipoteche:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 150.000,00 pubblicata in data 01 Giugno 2009 ai numeri 11564/1357, in favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), ivi elettivamente domiciliato alla via Boiardi n. 1, presso lo studio dell'Avv. Corrado Cassinadri, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 19 Febbraio 2009, per la somma di Euro 139.202,47, oltre interessi e spese;

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 100.000,00 pubblicata in data 02/10/2009 ai numeri 19269/2357, in favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, selettivamente domiciliato in Avellino al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Avellino in data 18/09/2009, per la somma di Euro 64.723,91, oltre interessi e spese.

Su di esso gravano i seguenti pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 05 Maggio 2007 ed ivi trascritto il 13 Giugno detto ai numeri 12726/8844, in favore della Società "TNT GLOBAL EXPRESS S.p.A.", con sede in San Mauro Torinese (TO), elettivamente domiciliata in Torino (TO) al Corso G. Ferraris n. 110, presso lo studio dell'Avv. Maria Burchio, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], quale titolare della ditta individuale "Dolcidea di De Cristofaro Ferdinando", con sede in Ospedaletto d'Alpinolo (AV), per il recupero della somma di Euro 4.261,83, oltre interessi e spese, formalità gravante sull'unità immobiliare erroneamente per la piena ed esclusiva proprietà;

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 01 Ottobre 2009 ed ivi trascritto il 29 detti ai numeri 21140/16573, in favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), elettivamente domiciliato in Sant'Agata de Goti (BN), presso l'Avv. Pietro Farina, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], per il recupero della somma di Euro 144.846,05, oltre interessi e spese;

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 17 Febbraio 2010 ed ivi trascritto il 23 detti ai numeri 3487/2503, in favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli (NA), elettivamente domiciliato in Avellino (AV) al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED].

2.d NCEU al foglio 5, p.lla 141, cat C2;

Il locale è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Cerreto 1/B. Trattasi di un deposito. L'immobile è di proprietà dei sig.ri [REDACTED] per 500/1000 e [REDACTED] per 500/1000.

Su di esso grava la seguente ipoteca:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 100.000,00 pubblicata in data 02/10/2009 ai numeri 19269/2357, in favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, selettivamente domiciliato in Avellino al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Avellino in data 18/09/2009, per la somma di Euro 64.723,91, oltre interessi e spese.

Su di esso grava il seguente pignoramento:

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 17 Febbraio 2010 ed ivi trascritto il 23 detti ai numeri 3487/2503, in favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli (NA), elettivamente domiciliato in Avellino (AV) al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED].

2.e NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 2, cat. C2

Il deposito è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Cerreto 1/B, ed è al piano terra del fabbricato.

L'immobile è di proprietà del sig [REDACTED].

Su di esso grava la seguente ipoteca:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 150.000,00 pubblicata in data 01 Giugno 2009 ai numeri 11564/1357, in favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), ivi elettivamente domiciliato alla via Boiardi n. 1, presso lo studio dell'Avv. Corrado Cassinadri, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 19 Febbraio 2009, per la somma di Euro 139.202,47, oltre interessi e spese;

Su di esso gravano i seguenti pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 05 Maggio 2007 ed ivi trascritto il 13 Giugno detto ai numeri 12726/8844, in favore della Società "TNT GLOBAL EXPRESS S.p.A.", con sede in San Mauro Torinese (TO), elettivamente domiciliata in Torino (TO) al Corso G. Ferraris n. 110, presso lo studio dell'Avv. Maria Burchio, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], quale titolare della ditta individuale "[REDACTED]", con sede in Ospedaletto d'Alpinolo (AV), per il recupero della somma di Euro 4.261,83, oltre interessi e spese, formalità gravante sull'unità immobiliare erroneamente per la piena ed esclusiva proprietà;

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 01 Ottobre 2009 ed ivi trascritto il 29 detti ai numeri 21140/16573, in favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), elettivamente domiciliato in Sant'Agata de Goti (BN), presso l'Avv. Pietro Farina, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], per il recupero della somma di Euro 144.846,05, oltre interessi e spese;

2.f NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 3, cat A2

L'appartamento è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Cerreto 1/B, ed è al piano primo del fabbricato.

L'immobile è di proprietà del sig [REDACTED].

Su di esso gravano le seguenti ipoteche:

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 150.000,00 pubblicata in data 01 Giugno 2009 ai numeri 11564/1357, in favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), ivi elettivamente domiciliato alla via Boiardi n. 1, presso lo studio dell'Avv. Corrado Cassinadri, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 19 Febbraio 2009, per la somma di Euro 139.202,47, oltre interessi e spese;

- Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 100.000,00 pubblicata in data 02/10/2009 ai numeri 19269/2357, in favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, selettivamente domiciliato in Avellino al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Avellino in data 18/09/2009, per la somma di Euro 64.723,91, oltre interessi e spese.

Su di esso gravano i seguenti pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 05 Maggio 2007 ed ivi trascritto il 13 Giugno detto ai numeri 12726/8844, in favore della Società "TNT GLOBAL EXPRESS S.p.A.", con sede in San Mauro Torinese (TO), elettivamente domiciliata in Torino (TO) al Corso G. Ferraris n. 110, presso lo studio dell'Avv. Maria Burchio, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], quale titolare della ditta individuale "[REDACTED]", con sede in Ospedaletto d'Alpinolo (AV), per il recupero della somma di Euro 4.261,83, oltre interessi e spese, formalità gravante sull'unità immobiliare erroneamente per la piena ed esclusiva proprietà;

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 01 Ottobre 2009 ed ivi trascritto il 29 detti ai numeri 21140/16573, in favore del Credito Emiliano S.p.A., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), elettivamente domiciliato in Sant'Agata de Goti (BN), presso l'Avv. Pietro Farina, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED], per il recupero della somma di Euro 144.846,05, oltre interessi e spese;

- Verbale di pignoramento immobili notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data 17 Febbraio 2010 ed ivi trascritto il 23 detti ai numeri 3487/2503, in favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli (NA), elettivamente domiciliato in Avellino (AV) al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il [REDACTED].

Provenienza beni

- L'immobile innanzi descritto sotto la lettera a) pervenne ai coniugi [REDACTED]

██████████ e ██████████, in comune ed in parti uguali tra loro, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio ██████████, di Avellino, in data 10 Luglio 1972, ivi trascritto il 13 detti ai numeri ██████████ (all. 1);

- Gli immobili innanzi descritti sotto le lettere b), c), d), e) et f) , nella loro originaria consistenza (particella 90 ex 1/b di Ha 00.11.78), pervennero a ██████████ in proprietà esclusiva, con atto ricevuto dal Notaio ██████████, di Avellino, in data 08 Gennaio 1973, ivi trascritto il 13 detti ai numeri ██████████ (all. 2) e successivo atto di cessione di diritti - divisione ricevuto dal Notaio ██████████, di Chiusano di San Domenico, in data 02 Agosto 1974, trascritto ad Avellino il 02 Settembre detto ai numeri ██████████ (all. 3);

Con atto ricevuto dal Notaio ██████████, di Avellino, in data 23 Dicembre 1976, ivi trascritto il 19 Gennaio 1977 ai numeri 756/715, esso De Cristofaro Ferdinando del suo fabbricato in Ospedaletto d'Alpinolo alla località Infermeria, ora via Cerreto, catastalmente distinto con le particelle 96 sub. 1, 96 sub. 2, 96 sub. 3, 96 sub. 4 e 96 sub. 5, tutte del foglio 5, realizzato su parte del suolo di sua proprietà catastalmente distinto con la particella 90 del medesimo foglio 5, alienò in favore di ██████████, nato ad Ospedaletto d'Alpinolo (AV) il ██████████, all'epoca celibe, la piena ed esclusiva proprietà del piccolo appartamento composto da tre vani ed accessori, posto al primo piano dalla parte retrostante ed al piano terra dalla parte antistante da cui si accede, con annesso vano cantina seminterrato (particelle 96 sub. 5 e 1 - NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA), restando comune fra essi ██████████ e ██████████ il solaio di copertura (particella 96 sub. 4) nonché i diritti pari ad un mezzo (1/2) sull'appezzamento di terreno sito ivi, della superficie di circa are undici e centiare settantotto (particella 90 DI Ha 00.11.78), su parte del quale è stata poi edificata anche l'unità immobiliare innanzi descritta sotto la lettera c). (all.4);

In data 29 dicembre 1987 i coniugi ██████████ e ██████████, con atto del notaio ██████████ registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 18/04/1988 al n. ██████████, convengono che il regime patrimoniale è quello della separazione dei beni.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima dei sopralluoghi il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino per acquisire i dati catastali dell'immobile, mappe, visure e planimetrie, presso il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo per acquisire la relativa documentazione.

Le operazioni di consulenza, previo avviso alle parti tramite raccomandata a/r e fax (all. 32), ebbero inizio il giorno 18 giugno 2010 presso i luoghi dove sono siti gli immobili oggetto dei presenti provvedimenti, via Cerreto 1/B e via Circumvallazione 48 del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo, proseguirono il 06 luglio 2010 e si conclusero il giorno 08 luglio 2010.

Nel corso del primo accesso, 18 giugno 2010, sono stati verificati, assieme ai convenuti, i dati dei soggetti coinvolti e si è provveduto ad una prima ispezione dei luoghi. Al fine di verificare la fattibilità dell'immobile si è effettuato un rilievo che è proseguito durante i successivi accessi. L'immobile sito in via Cerreto (p.la 96) è costituito da un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, il piano terra è adibito a deposito (foto n. 18), Il piano primo (foto n. 5), è adibito a residenza, il piano secondo, accessibile tramite scala interna, è una mansarda con copertura in legno a falde (foto n. 25).

Durante i sopralluoghi sono state riscontrate delle discordanze riguardo la divisione interna tra le

planimetrie catastali e quelle attuali in particolare per gli immobili sub 2 e sub 3 (all. 9-10-31) Per il sub 4 agli atti catastali non è presente la planimetria, quindi si è dovuto procedere al rilievo planimetrico del locale per eseguire successivamente l'acatastamento. Inoltre si è proceduto all'inserimento in mappa della particella 96 (all. 29) ed al cambio di intestazione della p.lla 90 al foglio 5 (all. 30).

Dai documenti recuperati presso il Comune si deduce che il proprietario non ha fatto richiesta al Comune per ottenere l'autorizzazione dei lavori eseguiti.

I documenti recuperati (allegati alla presente relazione) sono i seguenti:

- 1) Certificato di destinazione urbanistica (all. 20);
- 2) Dichiarazione del Responsabile dell'UTC riguardo alla sanabilità dell'immobile (all. 21);
- 3) Dichiarazione del Responsabile dell'UTC riguardo la concessione e il condono del fabbricato in via Cerreto (all. 22);
- 4) Estratto del PRG (all. 23);
- 5) Licenza edilizia del fabbricato in via Circumvallazione (all. 25);
- 6) Concessione L. 219/81 del fabbricato in via Circumvallazione (all. 26);
- 7) Certificato di abitabilità del fabbricato in via Circumvallazione (all. 27);

Il giorno 23/08/2010 sono stati richiesti presso l'Archivio notarile di Avellino gli atti di provenienza dei beni (all. 4-5-6-7). Sono stati ritirati il giorno 30/08/2010.

4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

4.a Ubicazione e contesto urbano

Il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo di 1.895 abitanti, rientra nel territorio della Comunità Montana del Partenio, del Parco Regionale del Partenio e del bacino montano "Falde Orientali del Partenio". Confina a nord con il Comune di Summonte, ad est con quello di Avellino, a sud e ad ovest con quello di Mercogliano.

Il territorio comunale si estende su una superficie di ha 562,00,00 della quale la parte montana rappresenta circa la metà (ha 276,00,00).

Il centro abitato è sito a m. 725 s.l.m. ed è attraversato dalla strada statale n. 374 Avellino-Cervinara, lo scalo ferroviario più vicino è quello di Avellino ad 11 Km, mentre l'aeroporto è quello di Capodichino di Napoli a 50 Km.

L'immobile di via Cerreto si trova all'inizio della strada che conduce a Montevergine, mentre l'edificio di via Circumvallazione dista circa 300 m dal centro.

4.b Tipologia degli immobili

- Edificio di via Circumvallazione 48 – foglio 3 p.lla 331 sub 1

L'appartamento è posto al piano rialzato di un fabbricato di due livelli (foto n. 30), costruito nel 1969, confina, come da atto di provenienza, con la strada comune tra i germani [REDACTED], con la zona di distacco della proprietà [REDACTED] dalla proprietà [REDACTED], con appartamento di proprietà [REDACTED]. Ricade in zona di "MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA" del Piano di Recupero vigente del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (all. 20). Il manufatto ha un'ossatura portante in c.a., i solai sono in latero-cemento, la compagnatura esterna è costituita da mattoni forati, l'intonaco esterno è del tipo terranova. La copertura a falde inclinate in latero-cemento rivestita da tegole.

Il locale di circa mq 66 di superficie calpestabile, è composto da un ingresso, un soggiorno (foto n. 40), una cucina (foto n. 43) con balcone di circa mq 6,00 (foto n. 37), due camere da letto (foto n. 42-45) ed un

bagno (foto n. 44), un locale seminterrato di mq 8, altezza 2,9 m., al piano interrato (foto n. 47).

- *Edificio di via Cerreto 1/B – foglio 5 p.lla 96*

L'immobile è costituito da un fabbricato di tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), costruito nel 1976, il quale si estende su un fondo di superficie di circa 1140 mq (p.lla 90) (all. 7), confina con la strada Statale Montevergine su cui si affaccia l'accesso e con altri fondi privati. Ricade nel PRG del comune di Ospedaletto d'Alpinolo, nelle "ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO" (all. 20). Il manufatto ha un'ossatura portante in c.a., i solai sono in latero-cemento, la tompagnatura esterna è costituita da mattoni forati, l'intonaco esterno è del tipo terranova. La copertura a falde inclinate è in legno rivestita da tegole.

Il Piano Terra (sub 2) è un deposito di 143 mq di superficie calpestabile con altezza di mt 4,10 (foto n. 18-19-20-21-22-23).

L'accesso è posto sul retrostante fabbricato.

Il Piano Primo (sub 3) di circa 94 mq di superficie calpestabile, con altezza di m. 3,00, è adibito a residenza (foto n. 5). Si accede tramite un androne in comune (foto n. 9), ed entrando troviamo la zona giorno con un soggiorno di mq 25,44 (foto n. 12), sulla sinistra una cucina di mq 22,80 (foto n. 11-13), proseguendo si entra nella zona notte con un disimpegno di mq 4,00, un bagno di mq 4,32 (foto n. 15), due camere da letto di mq 15,22 e mq 20,72 (foto n. 14). E' presente, lungo quasi tutto il perimetro dell'appartamento un ballatoio di circa mq 26,00 (foto n. 7-8). Sul ballatoio si può accedere sia tramite una scala in ferro (foto n. 6) sia tramite le aperture dei vani.

Il Piano Secondo (sub 4) è un sottotetto di circa mq 150,00 di superficie calpestabile con altezza media di m 1,45 (foto n. 24-25-26).

Si accede tramite l'androne e una scala in comune. E' adibito a deposito, la copertura è in legno fatiscente. La poca luminosità è garantita da aperture presenti sulle tegole tramite le quali fluisce anche l'acqua piovana.

L'area esterna al fabbricato (p.lla 90) di circa mq 1140, è sistemata in parte a zona verde ed in parte viottolo (foto n. 1-2-3-4). Tramite quest'ultimo si accede anche al deposito identificato con la p.lla 141. Il locale di mq 30,00 di superficie calpestabile, ha un'altezza di m 4,0, la tompagnatura esterna di mattoni in argilla e la copertura in latero-cemento, si presenta fatiscente (foto n. 27-28).

Tutti gli immobili risultano occupati dai coniugi De Cristofaro Ferdinando Carmela.

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito n. 1.a. *Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimative i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- Appartamento sito in via Circumvallazione, riportato in NCEU al foglio 3, p.lla 331 sub 1, proprietà per 1/2 di [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED];

L'immobile oggetto del presente provvedimento è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo, si trova in zona poco lontana dal centro urbano, in una zona dove sono presenti altre piccole strutture di tipo artigianali. L'appartamento è posto al piano rialzato di un fabbricato di due livelli, confina, come da atto di provenienza, con la strada comune tra i germani [REDACTED], con la zona di distacco della proprietà [REDACTED] dalla proprietà

■■■■■, con appartamento di proprietà ■■■■■.

Vista la natura unitaria dell'appartamento è da considerarlo come un unico lotto funzionale.

- Quota di terreno pari a 500/1000 sito in via Cerreto 1/B, riportato in NC al foglio 5, p.lla 90, proprietà per 500/1000 di ■■■■■;

Trattasi dell'area esterna al fabbricato (p.lla 96) di circa mq 1140, è sistemata in parte a zona verde ed in parte viottolo, confina con la strada Statale Montevergine su cui si affaccia l'accesso e con altri fondi privati. Si considera come unico lotto funzionale.

- Quota di locale deposito pari a 500/1000 sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 141, proprietà per 500/1000 di ■■■■■;

Il deposito è posto sul fondo individuato con la p.lla 90 con cui confina. Si considera come unico lotto funzionale.

- Quota di locale deposito pari a 500/1000 sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 4, proprietà per 500/1000 di ■■■■■;

Il locale sottotetto è posto al piano secondo del fabbricato di tre livelli. Confina con terreno comune (p.lla 90), fabbricato p.lla 91. Si accede tramite l'androne e una scala in comune. Si considera come unico lotto funzionale.

- Locale deposito sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 2, piena proprietà pari al 100% di ■■■■■;

Il locale è posto al piano terra del fabbricato di tre livelli. Confina con terreno comune (p.lla 90). E' posto nella parte retrostante del fabbricato. Si considera come unico lotto funzionale.

- Appartamento sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 3, piena proprietà pari al 100% di ■■■■■;

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato di tre livelli. Confina con terreno comune (p.lla 90), androne comune, appartamento p.lla 96 sub 1. Si accede tramite quest'ultimo. Si considera come unico lotto funzionale.

Quesito n. 1.b. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle legge n..47/85. e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

I beni ubicati in via Cerreto 1/B (**foglio 5 p.lla 90, p.lla 141, p.lla 96 sub 2-3-4**), secondo il vigente PRG del comune di Ospedaletto d'Alpinolo, nelle "ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO" (all. 20).

Per la costruzione del fabbricato individuato al foglio 5 p.lla 96 e il deposito con la p.lla 141, è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 33 del 20/03/1975 e che per lo stesso è stata presentata domanda di condono

Edilizio in data 03/05/1986 al prot. 1435 ai sensi della L. 47/85 (all. 22), non ancora approvato in quanto la pratica necessita di alcune integrazioni.

Gli immobili sono sprovvisti di:

1. Avvenuto deposito al Genio civile, i certificati di ultimazione lavori, regolare esecuzione, di collaudo, di abitabilità e l'attestato di qualificazione energetica.

Riguardo la p.lla 96 sub 2 e 3 sono state riscontrate alcune opere abusive e riguardano la diversa distribuzione interna degli immobili ed il prolungamento del ballatoio. Non è stata presentata al comune alcuna richiesta di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori o denunce in sanatoria. Le opere sono sanabili previa presentazione DIA in sanatoria con il pagamento della sanzione di € 516,52.

L'appartamento posto in via Circumvallazione 48 (**foglio 3, p.lla 331, sub 1**) secondo il vigente Prg ricade in zona "MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA" del Piano di Recupero vigente del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (all. 20).

Per la costruzione dello stesso è stata rilasciata licenza Edilizia n. 2 del 03/02/1967 e successivo certificato di abitabilità in data 22/11/1971. In data 31/10/2007 è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 21/2007 per la riparazione ed adeguamento antisismico con la concessione del contributo ai sensi della L. 219/81, i lavori non sono stati ultimati.

L'immobile è sprovvisto di:

1. Avvenuto deposito al Genio civile, i certificati di ultimazione lavori, regolare esecuzione, di collaudo e l'attestato di qualificazione energetica.

Non sono state riscontrate opere abusive.

Quesito n. 1.c. *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la "sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.*

Identificazione catastale degli immobili:

a) NCEU - foglio 3, p.lla 331 sub 1, cat A2, classe 3[^], cons. 5 vani, piano S1-T, via Circumvallazione 48, proprietà per 1/2 di [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED];

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

b) NC - foglio 5, p.lla 90, qualità bosco ceduo, classe 1[^], sup. 1140 mq, proprietà per 1/2 di [REDACTED];

Si è riscontrata una discordanza dalle visure catastali. Risulta intestato al sig. [REDACTED] per 1000/1000. E' stata inoltrata istanza al NCEU per la variazione dell'intestazione (all. 30). Variazione avvenuta regolarmente.

c) NCEU - foglio 5, p.lla 96, sub 4, cat C2, classe 1[^], cons. 150 mq, piano 2, vicolo Infermeria ora via

Cerreto 1/B, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Agli atti catastali non è presente la planimetria, previa autorizzazione scritta del creditore precedente si procederà all'accatastamento dell'immobile.

d) NCEU - foglio 5, p.lla 141, cat C2, classe 2^, cons. 30 mq, piano T, via Cerreto 1, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

e) NCEU - foglio 5, p.lla 96, sub 2, cat C2, classe 1^, cons. 143 mq, piano T, vicolo Infermeria ora via Cerreto, piena proprietà pari al 100% di [REDACTED];

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

f) NCEU - foglio 5, p.lla 96, sub 3, cat A2, classe 1^, cons. 5 vani, piano 1, vicolo Infermeria ora via Cerreto, piena proprietà pari al 100% di [REDACTED];

Il fabbricato identificato con la p.lla 96 non è inserito in mappa. E' stata presentata istanza presso il NCEU per l'inserimento in mappa (all. 29). Inserimento avvenuto regolarmente (all. 7-19).

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Al NCEU è riportato al foglio n. 10 P.lla 1044 sub 2, piano T-S1, cat. C/2, 343 mq – foglio n. 10 P.lla 1044 sub 3, piano T-S1, cat. C/2, 145 mq - foglio n. 10 P.lla 1044 sub 4, piano T-S1, cat. C/2, 136 mq.

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non c'è rispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi in quanto la divisione dell'alloggio non corrisponde alla planimetria catastale. Inoltre il ballatoio risulta di dimensioni maggiori e la finestra della cucina è stata convertita in balcone.

6. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il «metodo» di stima è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione.

Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido; dovrà, quindi, essere formulato sulla base del «principio dell'ordinarietà». Stimare, quindi significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che viene definita la ragione pratica della stima.

Nel caso in esame lo scopo pratico della valutazione è indubbiamente quello di conoscere il più probabile valore di mercato, che le unità immobiliari in esame potrebbero avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

Allo scopo, si sono tenuti presenti:

a) fattori intrinseci degli immobili quali l'ubicazione, la consistenza, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle rifiniture, i servizi, le dipendenze, nonché lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell' immobile.

b) fattori estrinseci degli immobili, quali le dimensioni del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, l'efficienza dei servizi pubblici di trasporto, dei servizi primari di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognature, la rispondenza della zona a particolari esigenze e abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti, commercio ecc.

c) l'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazioni e delle locazioni nel particolare

momento attuale, nonché i contratti per compravendita e locazione relativi ad immobili simili.

Nel caso in esame si applica il seguente criterio di stima: per comparazione (stima sintetica) con altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili, di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato unitario aggiornato in base ai coefficienti tipici.

7. DESCRIZIONE E CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

1) Appartamento sito in via Circumvallazione, riportato in NCEU al foglio 3, p.lla 331 sub 1, proprietà per 1/2 di [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED];

Come già accennato tale valutazione è consistita nel confrontare il bene da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto.

A tal fine è stata condotta un'indagine di mercato sul compravenduto di immobili della stessa tipologia, con lo stesso indice di vetustà, nella stessa zona, in altre parole si è individuato ed analizzato un mercato "omogeneo" di beni analoghi a quelli oggetto della presente.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, a degli intervalli di oscillazione del valore unitario e se ne è assunto un valore che oscilla intorno ai 750,00 Euro per metro quadro di superficie convenzionale. Tale valore andrà da noi aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno e per passare infine, all'unità immobiliare internamente.

Determinazione della superficie commerciale

L'immobile, la cui superficie è di mq 77,00, con altezza di mt 3,15, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina con balcone di circa mq 6,00, due camere da letto ed un bagno, una cantina di mq 8, altezza 2,9 m., al piano interrato.

Di seguito si indicherà in forma tabellare le superfici calpestabili per ogni ambiente:

	<i>Ingresso</i>	<i>Cucina</i>	<i>Letto</i>	<i>Bagno</i>	<i>Letto</i>	<i>Soggiorno</i>
MQ	8,10	9,60	14,80	4,50	14,80	11,47

SPAZI ACCESSORI			
<i>Spazi coperti</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale corretta</i>
Balcone	6,00	0,35	2,10
Locale seminterrato	8,00	0,25	2,00
TOTALE			4,10

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = mq 77,00 + mq 4,10 = mq 81,10

Il valore medio non è sufficiente, come già detto; occorre quindi, effettuare tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento delle nostre analisi: la zona o quartiere, la quale esprime dei valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono 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

esprime valori di rendita.

La zona va analizzata in maniera diversa a seconda che si tratti di piccola città o di metropoli. Nel nostro caso coinciderà con il quartiere, l'isolato, l'insieme di case aventi le medesime caratteristiche costruttive, omogeneità sociale ed epoca di elevazione, tali da poter essere identificate in maniera univoca come un insieme appartenente alla città. Si considera quindi come zona, per effettuare le analisi a questa scala, la via, intesa come affaccio e intorno immediato (compreso nei ml 500) dell'edificio ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima. Abbiamo già detto che le caratteristiche della zona non incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare, sono per lo più, caratteristiche impalpabili, condizioni, situazioni, pregi e altro che conferiscono al posto un carattere di appetibilità, cioè stimolano l'acquisto del bene immobiliare, ma non sono causa di spesa. La zona può essere divisa in quattro tipi di analisi: posizionale o estrinseca, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e, infine, sociale. Vediamole insieme.

Le caratteristiche posizionali si basano sui 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 comodità di riferimento indichiamo con 3 i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con A1, A2, A3 e A4 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali.

Per calcolare la distanza dal "centro" si deve rilevare il crocevia definito come il 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 a uffici, attività economiche, teatri, cinema ecc. Altro metodo per la determinazione del crocevia è osservare l'intensità del traffico automobilistico o pedonale attraverso di esso.

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

Moltiplicando i coefficienti di centralità e vicinanza tra loro si ottiene il coefficiente A1.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI A1		
<i>CARATTERISTICA</i>	<i>DISTANZA</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
Vicinanza	Tra i mt 100 e i mt 500	1,02
Coefficiente A1		1,14

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. Possiamo quindi parlare 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.

È opportuno sottolineare che le funzioni tipiche della zona non sempre assumono un valore positivo nei confronti dell'immobile. Possiamo altrimenti dire che le funzioni con impatto ambientale di qualsiasi genere: visivo, acustico, termico ecc. di entità irrilevante, conferiscono un valore sicuramente positivo in quanto qualificano la zona come funzionalmente efficiente e dal punto di vista ambientale non degradata, mentre quelle ad impatto degno di rilevanza assumono un valore negativo in quanto la funzionalità aumentata del quartiere va a discapito del degrado. Inoltre, nella maggior parte dei casi, le funzioni ad alto impatto vengono localizzate in quartieri già degradati o comunque si sacrificano un quartiere per un uso comune a tutta la città o gran parte di essa. Basti pensare come esempio, al cimitero. Sicuramente esso costituisce un elemento funzionale di notevole importanza, ma l'impatto estetico-spirituale sull'individuo che vi abita vicino non è certo dei migliori.

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI A2			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
	PRIMARIA		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	SECONDARIA		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee di autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di polizia		1,03	
	TERZIARIA		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi			1,00

Cinema e teatri			1,00	
Circoli e ritrovi		1,03		
Coefficiente A2				1,36

Le caratteristiche estetiche di una zona sono sicuramente soggettive: ciò che è bello per un individuo può non esserlo per un altro. La presenza di un laghetto artificiale con una grande massa di verde può essere un elemento arricchente il contesto per la maggior parte delle persone (purché non versino in stato di degrado), ma non è da escludere che qualcuno lo reputi un fastidioso ricettacolo di zanzare, di umidità e cattivi odori. Il nostro compito è, però, 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 dai "gusti" un po' bizzarri.

Sarà quindi esteticamente rilevante ciò che rende "più fruibile" un quartiere in maniera inequivocabile e rende altresì, paesisticamente più valido un intorno ambientale.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE A3			
<i>Caratteristica o proprietà estetica</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
Elemento naturale predominante		1,00	
Panoramicità generale	1,15		
Elemento artificiale predominante		1,02	
Strutture artificiali da attraversare		1,02	
Coefficiente A3			1,20

Ultimo parametro da analizzare nell'ambito della zona è quello sociale. Un tempo le teorie estimative basavano la propria valutazione dei coefficienti sulla base della stratificazione di classe, cioè sulla semplice constatazione del tipo di ceti presenti nel quartiere. Oggi le cose si sono complicate; la mobilità della ricchezza, la presenza di enormi sacche di "non garantiti" dalla società, l'aumentare del sottoproletariato, l'immigrazione dal sud e dall'est del pianeta hanno scardinato l'equazione: quartiere di "gente ricca" uguale a "quartiere tranquillo". Oggi è opportuno valutare l'aspetto sociale di un quartiere sulla base di fattori di stabilità e tentando di valutare il medesimo anche su fattori dinamici, cioè prevedere le possibilità che ha la zona in esame a modificare il proprio assetto generale nel futuro prossimo. Un compito improbo. L'unica possibilità per venirne a capo è quella di correlare i fenomeni sociali di un quartiere tra loro riducendoli a due valori significativi: l'andamento percentuale medio della popolazione della zona negli ultimi tre anni trascorsi e le previsioni per i prossimi a venire. Nel nostro caso osserviamo un leggero aumento demografico. Quindi si ritiene opportuno considerare un coefficiente A4 uguale a 1,02

Bilancio demografico Anno 2009 Comune: Ospedaletto d'Alpinolo

Mese	Popolazione inizio periodo	Nati Vivi	Morti	Saldo Naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio e per altri motivi	Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	Popolazione fine periodo
Totale									

Gennaio	1863	2	3	-1	13	3	10	0	1872
Febbraio	1872	3	3	0	13	4	9	0	1881
Marzo	1881	1	4	-3	6	2	4	0	1882
Aprile	1882	1	6	-5	3	1	2	0	1879
Maggio	1879	0	0	0	5	3	2	0	1881
Giugno	1881	2	1	1	8	1	7	0	1889
Luglio	1889	2	3	-1	7	4	3	0	1891
Agosto	1891	0	3	-3	2	6	-4	0	1884
Settembre	1884	2	1	1	3	6	-3	0	1882
Ottobre	1882	0	2	-2	14	1	13	0	1893
Novembre	1893	1	1	0	5	4	1	0	1894
Dicembre	1894	1	2	-1	4	2	2	0	1895

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA A4: 1,02

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti A1, A2, A3 e A4 si ottiene il coefficiente A generale e relativo della zona. Coefficiente A = 1,14 x 1,36 x 1,20 x 1,02 = 1,90

I criteri di valutazione dell'edificio vengono generalmente divisi in quattro grandi categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti B1, B2, B3 e B4. 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; pertanto, come ogni sistema automatico rivolto a qualcosa, sia esso un'automobile, un elettrodomestico o altro, più è completo e sofisticato e migliore sarà il suo funzionamento, così anche la casa non fa eccezione: più alto è il numero di impianti di cui è dotata e maggiore sarà la sua vivibilità. In questa sede esamineremo solo la presenza o meno di un certo tipo di impiantistica; per ciò che concerne la sua efficienza e quindi lo stato di conservazione, provvederemo in un successivo aspetto.

Nella tabella di seguito indichiamo l'incidenza positiva della presenza eventuale degli impianti in essa indicati e l'incidenza negativa in caso di mancanza o degrado tale da considerarlo come inesistente.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI B1			
<i>Impianto</i>	<i>Casi particolari</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elettrico		1,00	
Idraulico		1,00	
Gas		1,00	
Riscaldamento	autonomo	1,02	
Telefonico			1,00
Citofonico		1,02	
Coefficiente B1			1,04

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi. Il giudizio di valore prevede tre livelli di giudizio: *mediocre* o insignificante, *pregevole* o rilevante, notevole o di valore *artistico*.

Individuato il livello corrispondente si assumerà, ai fini della stima, il coefficiente relativo.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE B2			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (nell'insieme)	0,98		
Facciata (decori)	0,99		
Atrio condominiale	1,00		
Scala edificio	1,00		
Accessi alle uu.ii.	1,00		
Portone d'ingresso	1,00		
Portoncini delle uu.ii.	1,00		
Composizione spaziale		1,01	
Coefficiente B2			0,98

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. Un edificio con una facciata decadente significa che il prezzo pagato per un alloggio non è quello reale, poiché prima o poi il condominio dovrà deciderne la sistemazione, con un discreto esborso di denaro per il neo-acquirente; stesso dicasi per l'impianto elettrico delle scale, la caldaia, l'ascensore, ecc. Essendo l'edificio appena ristrutturato, non necessita di interventi rilevanti.

EDIFICIO: CONSERVAZIONE B3				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999		
	Gradini	0,997		
	Atrio	0,999		
	infissi		0,997	
	Altre minori	1,000		
Facciate	Demoliz. intonaco	0,999		
	Rifacim. intonaco	0,998		
	Tinteggiature		0,992	
	Vernice infissi		0,992	

	Altre minori	1,000		
Copertura	Rimoz. tegole/legno	0,999		
	Rifac. orditura	0,995		
	Tegole	0,997		
	Grondaie e pluviali	0,999		
	Altre minori	1,000		
	Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	
Distacchi		0,990		
Cedimenti		0,990		
Impianti	Elettrico scale	0,999		
	Riscaldamento	0,999		
	Idraulico comune	0,999		
	Colonne fognarie	0,999		
	Citofono/videocitofono	0,999		
	Antenna centralizzata	0,999		
	Altri	0,999		
Coefficiente B3				0,93

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti B1, B2 e B3 si ottiene il coefficiente B generale e relativo all'edificio. $B = 0,94$

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, come nei casi precedenti, i coefficienti C1, C2, C3 e C4.

L'aspetto funzionale dell'unità immobiliare non coincide con la dotazione impiantistica, come abbiamo invece visto per l'edificio (nel quale gli impianti tecnologici dell'alloggio sono stati già analizzati), ma con la funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Una villa è sicuramente più funzionale di un condominio, ovvero una unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno un ottavo della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. Nella tabella di seguito vengono analizzati i principali parametri funzionali della composizione dell'appartamento, e per ognuno di essi vengono stabiliti quattro livelli di qualità: insufficiente, normale, buono e ottimo, facendovi corrispondere un coefficiente relativo.

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI C1				
Aspetto funzionale	Insuffic.	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione			1.10	
Ventilazione			1,07	
Insolazione			1.05	
Dimensione ambienti		1,00		
Disposizione ambienti			1.15	

Zone morte			1,03	
Ambienti di deposito	0,97			
Qualità servizi		1,00		
Qualità cucina	0,92			
COEFFICIENTE C1				1,30

L'aspetto estetico di appartamento non è da confondersi con lo stato di conservazione dello stesso, il quale ultimo aspetto coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi. Dal punto di vista estetico vanno invece valutati quegli aspetti bellezza e unicità, se vi sono, propri dei singoli elementi architettonici di una casa.

ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE C2				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	
Portone d'ingresso	0,95			
Porte interne	0,96			
Tinte e decori	0,90			
Pavimentazioni		1,00		
Piastrelle pareti W.C.		1,00		
Piastrelle pareti cucina		1,00		
Rubinetteria	0,96			
Finestre		1,00		
Scuri		1,00		
Placche elettriche	0,98			
Altre rifiniture		1,00		
COEFFICIENTE C2				0,77

Nella tabella di seguito vengono analizzate tutte le caratteristiche posizionali di maggiore importanza.

ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI C3			
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE	
Piano	Edifici senza ascensore (già analizzati a livello di edificio)	===	
Affaccio	Prevalente (z. giorno)		
	Corte interna	0,95	
	Panorama	1,10	
Esposizione	Prevalente (z. giorno)	===	
	(già analizzati a livello di funzionalità)		
Coefficiente C3			1,04

Altro aspetto di notevole importanza nella valutazione di un alloggio è il taglio dimensionale. Una casa piccola è rivolta a un settore particolare di clientela: single, impiegati od operai in trasferta, coppie senza figli, ecc, possiederà quindi una particolare appetibilità verso queste persone. Una casa piccola possiede costi di manutenzione ridotti, tasse quali: raccolta rifiuti, imposta comunale sugli immobili e IRPEF notevolmente basse. Una casa media è rivolta invece, alle famiglie in generale: a due camere per quelle con un figlio, a tre o più camere per le esigenze superiori. Al contrario, una casa grande non ha una clientela precisa.

È rivolta soprattutto ai ceti che hanno bisogno di stanze per i collaboratori famigliari, saloni per i ricevimenti, ecc. Le case grandi costano e possono essere gestibili senza problemi solo per chi possiede grandi quantità di denaro, categoria che non rappresenta la maggioranza e, generalmente comprende soggetti già proprietari di una casa. Appare pertanto evidente che le case grandi saranno difficilmente vendibili e tale handicap non può che riflettersi sul valore dell'abitazione.

ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI C4		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,10	
Coefficiente C4		1,10

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE C5		
	Conservazione	Coeff.
Impianto elettrico	in buono stato	1,00
Impianto idraulico	in buono stato	1,00
Impianto riscaldamento	in buono stato	1,00
Impianto idrico	in buono stato	1,00
Impianto telefonico	assente	0,95
Coefficiente C4		0,90

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti C1, C2, C3, C4 e C5 si ottiene il coefficiente globale C relativo all'unità immobiliare. $C = 0,98$

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A questo punto abbiamo terminato l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm * A * B * C = 750,00 * 1,90 * 0,94 * 0,98 = 1.312,71$$

Dove Vu = valore unitario - Vm = valore medio - A,B,C = coefficienti

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$Va = Vu * Sc = € 1.312,71 * 81,10 = € 106.460,78$$

2) Quota di terreno pari a 500/1000 sito in via Cerreto 1/B, riportato in NC al foglio 5, p.lla 90, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];

Trattasi dell'area esterna al fabbricato (p.lla 96) di circa mq 1140, è sistemata in parte a zona verde ed in parte viottolo. Catastralmente è di qualità bosco ceduo.

Da indagini eseguite e tenendo conto anche dei valori agricoli medi dei terreni compresi in Ospedaletto d'Alpinolo si può affermare che il terreno ha un valore di Euro 0,60/mq.

Essendo il terreno inserito nel PRG nelle "ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO", essendo fronte strada (foto n. 19-20-21-22), si ritiene elevare il valore a Euro 1,50/mq., e precisamente:

mq. 1140 x € 1,50/mq. = € 1.710,00

Tenuto conto che oggetto di vendita è la metà dell'intero ne consegue che il valore della metà dovrebbe essere pari a € 855,00. La vendita pari alla metà dell'intero comporta un ulteriore deprezzamento del valore economico (-35% alla stregua di come indicato innanzi) e quindi il probabile valore di mercato dei diritti pari alla metà dell'intero risulterà pari ad € 555,75.

Quota di terreno = **€ 555,75**

3) Quota di locale deposito pari a 500/1000 sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 141, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];

Il deposito, la cui superficie commerciale è di mq 37,00, è posto sul fondo individuato con la p.lla 90 con cui confina.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, a degli intervalli di oscillazione del valore unitario e se ne è assunto un valore che oscilla intorno ai 300,00 Euro per metro quadro di superficie convenzionale. Tale valore andrà da noi aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno e per passare infine, all'unità immobiliare internamente.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI A1		
CARATTERISTICA	DISTANZA	Coefficiente
Centralità	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
Vicinanza	Tra i mt 100 e i mt 500	1,02
Coefficiente A1		1,11

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI A2			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
	PRIMARIA		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	

Gas		1,00	
	SECONDARIA		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee di autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di polizia		1,03	
	TERZIARIA		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi		1,03	
Coefficiente A2			1,36

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE A3		
<i>CARATTERISTICA O PROPRIETÀ ESTETICA</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
Elemento naturale predominante		1,00
Panoramicità generale	1,15	
Elemento artificiale predominante		1,02
Strutture artificiali da attraversare		1,02
Coefficiente A3		
		1,20

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA A4: 1,02

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti A1, A2, A3 e A4 si ottiene il coefficiente A generale e relativo della zona. Coefficiente A = 1,11 x 1,36 x 1,20 x 1,02 = 1,85

DEPOSITO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI B1			
<i>IMPIANTO</i>	<i>CASI PARTICOLARI</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
Elettrico		1,00	
Idraulico			0,93

Gas			0,98	
Riscaldamento			1,00	
Telefonico			1,00	
Citofonico			0,95	
Coefficiente B1				0,86

DEPOSITO: CARATTERISTICHE ESTETICHE B2				
<i>ELEMENTO ARCHITETTONICO</i>	<i>MEDIOCRE</i>	<i>PREGEVOLE</i>	<i>ARTISTICO</i>	
Facciata (nell'insieme)	0,98			
Facciata (decori)	0,99			
Porta d'ingresso	1,00			
Coefficiente B2				0,97

EDIFICIO: CONSERVAZIONE B3				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Facciate	Demoliz. intonaco			0,995
	Rifacim. intonaco			0,994
	Tinteggiature			0,988
	Altre minori			0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990		
	Distacchi			0,950
	Rifac. copertura			0,990
	Cedimenti			0,950
Coefficiente B3				0,86

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti B1, B2 e B3 si ottiene il coefficiente B generale relativo all'edificio. $B = 0,72$

DEPOSITO: ASPETTI FUNZIONALI C1				
Aspetto funzionale	Insuffic.	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90			
Ventilazione	0,92			
Insolazione	0,95			
COEFFICIENTE C1				0,79

DEPOSITO: VARIANTI ESTETICHE C2			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Porta d'ingresso	0,95		
Tinte e decori	0,90		
Pavimentazioni	0,90		
Finestre	0,95		
Altre rifiniture	0,95		
COEFFICIENTE C2			0,69

DEPOSITO: VARIANTI POSIZIONALI C3		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio		
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
Coefficiente C3		1,04

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DEL DEPOSITO C4		
	Conservazione	Coeff.
Impianto elettrico	in cattivo stato	0,97
Impianto idraulico	assente	0,95
Impianto riscaldamento	assente	0,95
Impianto idrico	assente	0,95
Impianto telefonico	assente	0,95
Coefficiente C4		0,79

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti C1, C2, C3 e C4 si ottiene il coefficiente globale C relativo all'unità immobiliare. $C = 0,45$

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A questo punto abbiamo terminato l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm * A * B * C = 300,00 * 1,85 * 0,72 * 0,45 = 178,96.$$

Dove Vu = valore unitario

Vm = valore medio

A,B,C = coefficienti

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$V_a = V_u * S_c = € 178,96 * 37,00 = € 6.621,61$

Tenuto conto che oggetto di vendita è la metà dell'intero ne consegue che il valore della metà dovrebbe essere pari a € 3.310,81. La vendita pari alla metà dell'intero comporta un ulteriore deprezzamento del valore economico (-35% alla stregua di come indicato innanzi) e quindi il probabile valore di mercato dei diritti pari alla metà dell'intero risulterà pari ad € 2.152,03.

Quota di locale deposito = **€ 2.152,03.**

4) Quota di sottotetto pari a 500/1000 sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 4, proprietà per 500/1000 di [REDACTED];

Trattasi di un sottotetto, la cui superficie commerciale è di circa mq 182,00 con altezza media di m 1,45. Si accede tramite l'androne e una scala in comune. E' adibito a deposito, la copertura è in legno fatiscente. La poca luminosità è garantita da aperture presenti sulle tegole tramite le quali fluisce anche l'acqua piovana.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, a degli intervalli di oscillazione del valore unitario e se ne è assunto un valore che oscilla intorno ai 300,00 Euro per metro quadro di superficie convenzionale. Tale valore andrà da noi aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno e per passare infine, all'unità immobiliare internamente.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI A1		
CARATTERISTICA	DISTANZA	Coefficiente
Centralità	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
Vicinanza	Tra i mt 100 e i mt 500	1,02
Coefficiente A1		1,11

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI A2			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
	PRIMARIA		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	SECONDARIA		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee di autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00

Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di polizia		1,03	
	TERZIARIA		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi		1,03	
Coefficiente A2			1,36

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE A3		
<i>CARATTERISTICA O PROPRIETÀ ESTETICA</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
Elemento naturale predominante		1,00
Panoramicità generale	1,15	
Elemento artificiale predominante		1,02
Strutture artificiali da attraversare		1,02
Coefficiente A3		1,20

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA A4: 1,02

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti A1, A2, A3 e A4 si ottiene il coefficiente A generale e relativo della zona. Coefficiente A = 1,11 x 1,36 x 1,20 x 1,02 = 1,85

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI B1			
<i>IMPIANTO</i>	<i>CASI PARTICOLARI</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
Elettrico		1,00	
Idraulico			0,93
Gas			0,98
Riscaldamento			1,00
Telefonico			1,00
Citofonico			0,95
Coefficiente B1			0,86

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE B2			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (nell'insieme)	0,98		
Facciata (decori)	0,99		
Atrio condominiale	1,00		
Scala edificio	1,00		
Accessi alle uu.ii.	1,00		
Porta d'ingresso	1,00		
Coefficiente B2			0,97

EDIFOICI: CONSERVAZIONE B3				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura			0,995
	Gradini			0,993
	Atrio			0,997
	infissi			0,996
	Altre minori			0,998
Facciate	Demoliz. intonaco	0,999		
	Rifacim. intonaco			0,994
	Tinteggiature		0,992	
	Vernice infissi			0,988
	Altre minori			0,998
Copertura	Rimoz. tegole/legno			0,995
	Rifac. orditura			0,991
	Tegole			0,993
	Grondaie e pluviali			0,997
	Altre minori			0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990		
	Distacchi			0,950
	Cedimenti			0,950
Impianti	Elettrico scale			0,988
	Riscaldamento			0,980
	Idraulico comune			0,988
	Colonne fognarie			0,985
	Citofono/videocitofono			0,984
	Antenna centralizzata			0,984

	Altri			0,980
Coefficiente B3				0,75

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti B1, B2 e B3 si ottiene il coefficiente B generale e relativo all'edificio. $B = 0,62$

DEPOSITO: ASPETTI FUNZIONALI C1				
Aspetto funzionale	Insuffic.	NORMALE	BUONA	OTTIMA
illuminazione	0,90			
Ventilazione	0,90			
Insolazione	0,95			
Dimensione ambienti	0,90			
Disposizione ambienti	0,85			
COEFFICIENTE C1				0,59

DEPOSITO: VARIANTI ESTETICHE C2			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95		
Tinte e decori	0,90		
Finestre	0,95		
Placche elettriche	0,98		
Altre rifiniture	0,95		
COEFFICIENTE C2			0,80

DEPOSITO: VARIANTI DIMENSIONALI C3	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00	0,85
Coefficiente C3	0,85

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DEL DEPOSITO C4		
	Conservazione	Coeff.
Impianto elettrico	in cattivo stato	0,97
Impianto idraulico	assente	0,95
Impianto riscaldamento	assente	0,95
Impianto idrico	assente	0,95

Impianto telefonico	assente	0,95	
Coefficiente C4			0,79

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti C1, C2, C3 e C4 si ottiene il coefficiente globale C relativo all'unità immobiliare. C = 0,30

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A questo punto abbiamo terminato l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm * A * B * C = 300,00 * 1,85 * 0,62 * 0,30 = 103,23$$

Dove Vu = valore unitario - Vm = valore medio - A,B,C = coefficienti

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$Va = Vu * Sc = € 103,23 * 182,00 = € 18.787,86.$$

Tenuto conto che oggetto di vendita è la metà dell'intero ne consegue che il valore della metà dovrebbe essere pari a € 9.393,93. La vendita pari alla metà dell'intero comporta un ulteriore deprezzamento del valore economico (-35% alla stregua di come indicato innanzi) e quindi il probabile valore di mercato dei diritti pari alla metà dell'intero risulterà pari ad € 6.106,05.

Quota di locale deposito = **€ 6.106,05.**

5) Locale deposito sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 2, piena proprietà pari al 100% di [REDACTED];

Il locale, la cui superficie commerciale è di mq. 153,00, è posto al piano terra del fabbricato di tre livelli.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, a degli intervalli di oscillazione del valore unitario e se ne è assunto un valore che oscilla intorno ai 300,00 Euro per metro quadro di superficie convenzionale. Tale valore andrà da noi aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno e per passare infine, all'unità immobiliare internamente.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI A1		
CARATTERISTICA	DISTANZA	Coefficiente
Centralità	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
Vicinanza	Tra i mt 100 e i mt 500	1,02
Coefficiente A1		1,11

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI A2			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
	PRIMARIA		
Fognatura		1,00	

Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	SECONDARIA		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee di autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di polizia		1,03	
	TERZIARIA		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi		1,03	
Coefficiente A2			1,36

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE A3		
<i>CARATTERISTICA O PROPRIETÀ ESTETICA</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
Elemento naturale predominante		1,00
Panoramicità generale	1,15	
Elemento artificiale predominante		1,02
Strutture artificiali da attraversare		1,02
Coefficiente A3		1,20

Nel nostro caso osserviamo un leggero aumento demografico. Quindi si ritiene opportuno considerare Si prende in esame un coefficiente A4 uguale a 1,02 come da paragrafo precedente.

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA A4: 1,02

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti A1, A2, A3 e A4 si ottiene il coefficiente A generale e relativo della zona. Coefficiente A = 1,11 x 1,36 x 1,20 x 1,02 = 1,85

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI B1			
<i>Impianto</i>	<i>Casi particolari</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elettrico		1,00	
Idraulico		1,00	
Gas		1,00	
Riscaldamento	autonomo	1,02	
Telefonico		1,02	
Citofonico		1,02	
Coefficiente B1			1,06

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE B2			
<i>ELEMENTO ARCHITETTONICO</i>	<i>MEDIOCRE</i>	<i>PREGEVOLE</i>	<i>ARTISTICO</i>
Facciata (nell'insieme)	0,98		
Facciata (decori)	0,99		
Porta d'ingresso	1,00		
Coefficiente B2			0,97

EDIFICIO: CONSERVAZIONE B3				
<i>ELEMENTO</i>	<i>LAVORI</i>	<i>LEGGERO</i>	<i>MEDIO</i>	<i>TOTALE</i>
Facciate	Demoliz. intonaco	0,999		
	Rifacim. intonaco	0,998		
	Tinteggiature	0,997		
	Vernice infissi	0,997		
	Altre minori	1,000		
Impianti	Elettrico		0,993	
	Riscaldamento	0,999		
	Idraulico comune	0,999		
	Colonne fognarie	0,999		
	Citofono/videocitofono	0,999		
	Altri	0,999		
Coefficiente B3				0,98

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti B1, B2 e B3 si ottiene il coefficiente B generale e relativo all'edificio. B = 1,00

DEPOSITO: ASPETTI FUNZIONALI C1				
Aspetto funzionale	Insuffic.	NORMALE	BUONA	OTTIMA
illuminazione		1,00		
Ventilazione		1,00		
Insolazione	0,95			
Dimensione ambienti		1,00		
Disposizione ambienti		1,00		
Zone morte		1,00		
Ambienti di deposito		1,00		
COEFFICIENTE C1				0,95

DEPOSITO: VARIANTI ESTETICHE C2			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Porta d'ingresso		1,00	
Porte interne	0,96		
Tinte e decori	0,90		
Pavimentazioni	0,90		
Piastrelle pareti	0,95		
Finestre	0,95		
Placche elettriche	0,98		
Altre rifiniture		1,00	
COEFFICIENTE C2			0,69

DEPOSITO: VARIANTI POSIZIONALI C3		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio		
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
Coefficiente C3		1,04

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DEL DEPOSITO C4		
	Conservazione	Coeff.
Impianto elettrico	mediocre	0,98
Impianto riscaldamento	normale	1,00

Impianto idrico	in buono stato	1,00	
Impianto telefonico	normale	1,00	
Coefficiente C4			0,98

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti C1, C2, C3 e C4 si ottiene il coefficiente globale C relativo all'unità immobiliare. $C = 0,67$

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A questo punto abbiamo terminato l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm * A * B * C = 300,00 * 1,85 * 1,00 * 0,67 = 371,85.$$

Dove Vu = valore unitario - Vm = valore medio - A,B,C = coefficienti

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$Va = Vu * Sc = € 371,85 * 153,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 56.893,00}$$

Dobbiamo tener conto di alcune decurtazioni da valutare in funzione dei costi di regolarizzazione e delle spese tecniche.

Costi di regolarizzazione

1. € 516,52 – sanzione (all. 21)
2. € 132,54 – oneri tecnici Dia in sanatoria (all. 28)
3. € 300,00 – oneri tecnici variazione catastale

Valore reale = Valore Presunto - decurtazioni

$$\mathbf{Valore Reale = € 56.893,00 - € 516,52 - € 132,54 - € 300,00 = € 55.943,94}$$

Quanto calcolato rappresenta il probabile valore reale che l'immobile ha in funzione delle irregolarità tecnico-amministrative che lo contraddistinguono.

6) Appartamento sito in via Cerreto 1/B, riportato in NCEU al foglio 5, p.lla 96, sub 3, piena proprietà pari al 100% di [REDACTED];

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato di tre livelli.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, a degli intervalli di oscillazione del valore unitario e se ne è assunto un valore che oscilla intorno ai 750,00 Euro per metro quadro di superficie convenzionale.

Determinazione della superficie commerciale

L'immobile, la cui superficie è di mq 110,00, con altezza di mt 3,15, è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e un balcone di mq 26,00.

Di seguito si indicherà in forma tabellare le superfici calpestabili per ogni ambiente:

	<i>Soggiorno</i>	<i>Cucina</i>	<i>Letto</i>	<i>Bagno</i>	<i>Letto</i>	<i>Disimpegno</i>
MQ	25,44	22,80	15,22	4,32	20,72	4,00

SPAZI ACCESSORI			
<i>Spazi coperti</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale corretta</i>
Balcone	26,00	0,25	6,50

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = mq 110,00 + mq 6,50 = mq 116,50

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI A1		
<i>CARATTERISTICA</i>	<i>DISTANZA</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
Vicinanza	Tra i mt 100 e i mt 500	1,02
Coefficiente A1		1,14

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI A2			
<i>FUNZIONE</i>	<i>TIPO</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
	PRIMARIA		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	SECONDARIA		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee di autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di polizia		1,03	
	TERZIARIA		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi		1,03	
Coefficiente A2			1,36

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE A3			
<i>Caratteristica o proprietà estetica</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
Elemento naturale predominante	1,10		
Panoramicità generale	1,15		
Elemento artificiale predominante		1,02	
Strutture artificiali da attraversare		1,02	
Coefficiente A3			1,32

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA A4: 1,02

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti A1, A2, A3 e A4 si ottiene il coefficiente A generale e relativo della zona. Coefficiente A = 1,14 x 1,36 x 1,32 x 1,02 = 2,08

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI B1			
<i>Impianto</i>	<i>Casi particolari</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elettrico		1,00	
Idraulico		1,00	
Gas		1,00	
Riscaldamento	autonomo	1,02	
Telefonico		1,02	
Citofonico		1,02	
Coefficiente B1			1,06

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE B2			
<i>ELEMENTO ARCHITETTONICO</i>	<i>MEDIOCRE</i>	<i>PREGEVOLE</i>	<i>ARTISTICO</i>
Facciata (nell'insieme)	0,98		
Facciata (decori)	0,99		
Atrio condominiale	1,00		
Scala edificio	1,00		
Accessi alle uu.ii.	1,00		
Portone d'ingresso	1,00		
Portoncini delle uu.ii.	1,00		
Composizione spaziale	0,97		

Coefficiente B2				0,94
------------------------	--	--	--	-------------

EDIFICIO: CONSERVAZIONE B3				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura		0,997	
	Gradini		0,995	
	Atrio	0,999		
	infissi		0,997	
	Altre minori	1,000		
Facciate	Demoliz. intonaco	0,999		
	Rifacim. intonaco	0,998		
	Tinteggiature	0,997		
	Vernice infissi	0,997		
	Altre minori	1,000		
Copertura	Rimoz. tegole/legno			0,995
	Rifac. orditura			0,991
	Tegole			0,993
	Grondaie e pluviali			0,997
	Altre minori			0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990		
	Distacchi	0,990		
	Cedimenti	0,990		
Impianti	Elettrico scale	0,999		
	Riscaldamento	0,999		
	Idraulico comune	0,999		
	Colonne fognarie	0,999		
	Citofono/videocitofono	0,999		
	Altri	0,999		
Coefficiente B3				0,92

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti B1, B2 e B3 si ottiene il coefficiente B generale e relativo all'edificio. B = 0,92

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI C1				
Aspetto funzionale	Insuffic.	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione		1,00		
Ventilazione		1,00		

Insolazione		1,00		
Dimensione ambienti		1,00		
Disposizione ambienti		1,00		
Zone morte		1,00		
Ambienti di deposito	0,97			
Qualità servizi	0,90			
Qualità cucina	0,92			
COEFFICIENTE C1				0,80

ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE C2				
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA	
Portone d'ingresso		1,00		
Porte interne	0,96			
Tinte e decori		1,00		
Pavimentazioni		1,00		
Piastrelle pareti W.C.		1,00		
Piastrelle pareti cucina		1,00		
Rubineria		1,00		
Finestre		1,00		
Scuri		1,00		
Placche elettriche	0,98			
Altre rifiniture		1,00		
COEFFICIENTE C2				0,94

ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI C3			
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE	
Affaccio	Prevalente (z. giorno)		
	Corte interna	0,95	
	Panorama	1,10	
Esposizione	Prevalente (z. giorno)	===	
	(già analizzati a livello di funzionalità)		
Coefficiente C3			1,04

ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI C4		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE	
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,95	
Coefficiente C4		0,95

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE C5		
	Conservazione	Coeff.
Impianto elettrico	in buono stato	1,00
Impianto idraulico	in buono stato	1,00
Impianto riscaldamento	in buono stato	1,00
Impianto idrico	in buono stato	1,00
Impianto telefonico	In buono stato	1,00
Coefficiente C4		1,00

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti C1, C2, C3, C4 e C5 si ottiene il coefficiente globale C relativo all'unità immobiliare. $C = 0,74$

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A questo punto abbiamo terminato l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm * A * B * C = 750,00 * 2,08 * 0,92 * 0,74 = 1.062,00$$

Dove Vu = valore unitario - Vm = valore medio - A,B,C = coefficienti

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$Va = Vu * Sc = € 1.062,00 * 110,00 = € 116.825,28$$

Dobbiamo tener conto di alcune decurtazioni da valutare in funzione dei costi di regolarizzazione e delle spese tecniche.

Costi di regolarizzazione

4. € 516,52 – sanzione (all. 21)
5. € 132,54 – oneri tecnici Dia in sanatoria (all. 28)
6. € 300,00 – Oneri tecnici variazione catastale

Valore reale = Valore Presunto - decurtazioni

$$\text{Valore Reale} = € 116.285,28 - € 516,52 - € 132,54 - € 300,00 = \mathbf{€ 115.336,22}$$

Quanto calcolato rappresenta il probabile valore reale che l'immobile ha in funzione delle irregolarità tecnico-amministrative che lo contraddistinguono.

CONCLUSIONI

Le conclusioni relative alla relazione che precede vengono riassunte nelle schede sintetiche allegate, redatte in modo da fornire una facile ed immediata lettura di quanto esposto in precedenza.

La presente relazione composta da 41 pagine viene depositata in cancelleria dopo averne inviato copia alle parti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, il sottoscritto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mercogliano, 13/09/2010

Il C.T.U.
arch. Carlo Spidalieri