

Tribunale di Avellino 2a Sez. Civ. Es. Imm.

Proc. 159/96 R.G.Es.

PREMESSA

Con ordinanza a firma del G. Es. dott.ssa Patrizia Grasso del Tribunale di Avellino del 27.11.09, il sottoscritto arch. ANGELO FABBO, con studio professionale in Prata P.U. (AV) alla Via G. Matteotti n°96, ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino al n°382, veniva convocato per l'udienza del 02.02.10 al fine di essere nominato Esperto nel procedimento in epigrafe. In tale data, alla presenza dell'Avv. Caterina Zeccardo (per delega dell'Avv. Olimpia D'Amore) per il creditore procedente, dell'Avv. Mario Cevoli per l'esecutato e degli Avv. Marica Pierro, (per delega dell'Avv. Bruna Pierro), Claudio Sara, Nadia Carmen Spagnuolo (per delega dell'Avv. Michele Sandulli) rappresentanti di creditori intervenuti, il sottoscritto, previo giuramento di rito accettava l'incarico che consiste nel procedere a nuova stima degli immobili di cui al reclamo ex art.591- ter c.p.c. **(Cfr. All.to n.1)**.

Poiché il mandato riguarda l'aggiornamento delle quotazioni dei cespiti riportati nell'atto di pignoramento, per i quali è stata già condotta altri tecnici, una prima valutazione nell'anno 1997 ed una seconda nell'anno 2006, dopo aver esaminato le precedenti consulenze, complete negli atti, il sottoscritto, con lettera raccomandata a/r del 02.03.10 inviata al procuratore dell'esecutato, (restando tutti gli altri procuratori avvertiti a mezzo fax), convocava le parti, per dare inizio alle operazioni peritali per il giorno 16.03 c.a. In tale data, il sottoscritto, giunto sul cespite sito in Via Casale n.1 del Comune di Avellino incontrava l'esecutato geom. ~~XXXXXXXXXX~~ che permetteva l'accesso, pertanto, coadiuvato da collaboratore di fiducia si procedeva al rilievo metrico fotografico del cespite. Al termine le operazioni peritali venivano rinviate al giorno 30.03. Il secondo accesso si rese necessario per visionare, misurare e fotografare i due appartamenti ed una cantina siti in Via Seminario e largo Tofara (trattasi di uno stesso edificio avente due accessi) del Comune di Avellino. Terminati tutti gli accertamenti si redigeva, di volta in volta regolare verbale delle operazioni di sopralluogo **(Cfr. All.to n.2)**. Si tiene a precisare che su indicazione dello stesso esecutato, le nuove misurazione hanno riguardato soltanto quei cespiti che nel frattempo hanno subito un consistente miglioramento per i lavori effettuati posteriormente alle due su citate consulenze.



Espletate dette operazioni di rito si è in grado, oggi, di redigere la presente perizia tecnica composta di n.16 pagine dattiloscritte nella quale sono riportate, in adempimento del mandato assegnatomi, tutte le mie considerazioni e conclusioni, e corredata da un'ampia sezione di allegati.

Descrizione dei lotti di vendita così come già stimati ed individuati

I lotti individuati e stimati in precedenza sono i seguenti:

LOTTO N.1 (Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 549/1 graffata con p.lla 2901/1)

Appartamento per civile abitazione con annessa cantina (Ved. NOTA N.1) sito in Via Seminario (angolo Via Gradella alla Tofara)

LOTTO N.2 (non vendibile)

Tribunale di Avellino 2a Sez. Civ. Es. Imm. Proc. 159/96 R.G.Es.



LOTTO N. 3 (Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 980/4 e p.lla 550/2 graffata con la p.lla 980/3)

Appartamento per civile abitazione¹ sito in Via Grottella alla Tofara.

LOTTO 4 (Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 2071)

Locale commerciale a piano terra oltre un primo piano ed una cantina al piano seminterrato sito in Via Casale.

LOTTO 5 (Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 851/2)

Locale a piano terra con doppio ingresso su Rampa S. Modestino con servizi più due vani interrati collegati a mezzo scala.

LOTTO 6 (Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 2975/4)

Locale a piano terra fronte strada a marcata vocazione commerciale sito al C.so Umberto I°.

La presente stima ex novo riguarderà i beni di cui ai lotti: **1, 3 e 4** limitandosi per i lotti 5 e 6 al solo aggiornamento della quotazione immobiliare lasciando inalterato il criterio di stima già adottato.

LOTTO N.1

Il cespite di cui al lotto n.1 (*Cfr. All.to n.3-4*) comprende un appartamento ed una cantina siti alla Via Seminario (angolo Via Gradella alla Tofara), posti rispettivamente al piano terra ed al piano seminterrato, con accesso sia dall'androne condominiale dalla scala "A" del fabbricato che privatamente da Via Gradella alla Tofara.

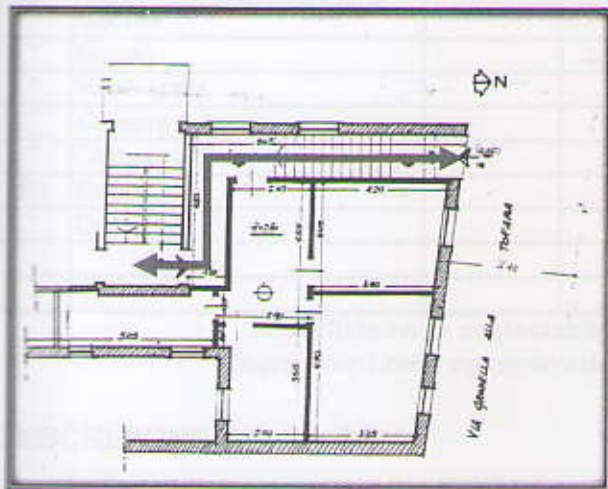


Dall'ultima consulenza svolta si è potuto osservare ed accertare che sia l'appartamento al piano terra (il primo a sinistra nell'androne d'ingresso) che la sottostante cantina, hanno subito delle modifiche che nel particolare riguardano:

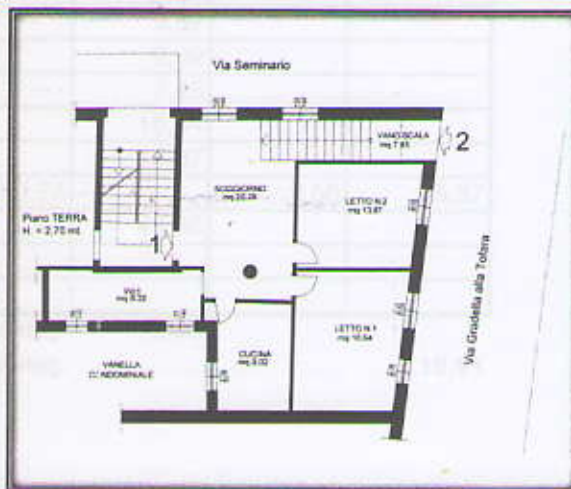
¹ Il locale garage, stimato nella precedente consulenza, allo stato attuale non esiste più in quanto essendo l'edificio in via di ultimazione, vi è stato uno scambio di superfici tra i vari proprietari, pertanto, rinunciando alla superficie del garage in questione, si è avuto nel contempo, l'ampliamento del locale cantina riportato all'interno del LOTTO N.1 (di questo scambio al momento attuale non esiste prova validamente giuridica essendo l'edificio ancora privo di tabelle millesimali e non ancora iscritto al catasto nella nuova consistenza)

APPARTAMENTO

È scomparso un diritto di passaggio che dall'androne della scala "A" conduceva all'ingresso posto su Via Gradella alla Tofara e/o viceversa (Rif. dis.n.1), pertanto oggi l'appartamento costituisce un'unica unità immobiliare avente due accessi; il primo, dall'androne della scala condominiale dell'edificio (1) ed il secondo (2) da Via Gradella alla Tofara (Rif. dis.n.2)

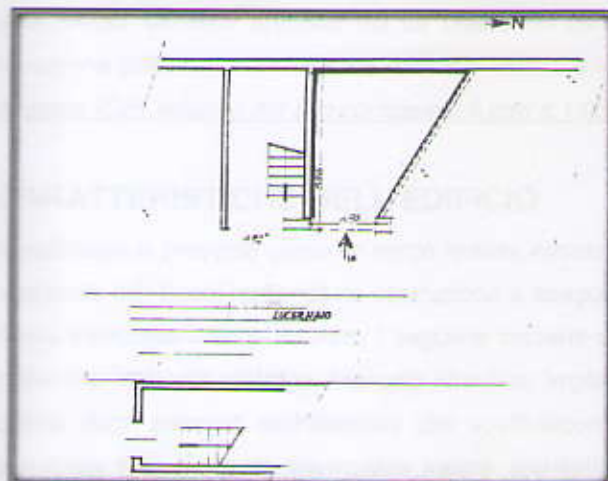


Dis.n.1

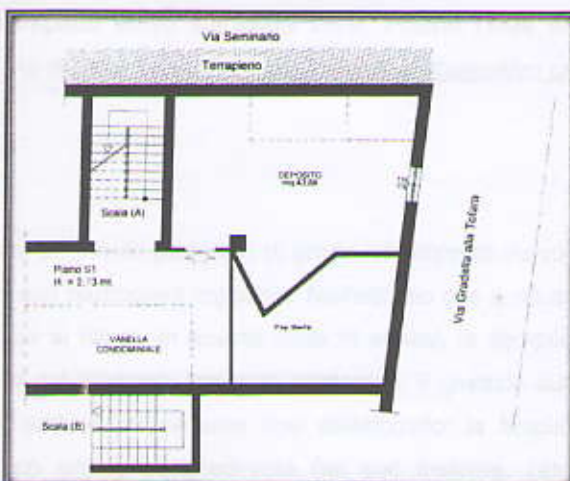


Dis.n.2

L'appartamento si presenta in buono stato, rifinito in ogni parte ed è composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno e due camere. Per quanto riguarda la sottostante cantina, con accesso autonomo dalla vanella condominiale, alla quale a sua volta si accede dalla su mensionata scala (A), anch'essa ha subito una variazione planimetrica (NOTA N.1) ed oggi, completa in tutto e per tutto, ha una superficie maggiore di quella rilevata in precedenza (Rif. dis.n.3 e n.4)



Dis.n.3 (precedente rilievo)



Dis.n.4 (stato attuale)

Poiché l'appartamento e la cantina sono situati uno sopra l'altro e sono stati considerati un unico lotto di vendita, c'è da sottolineare che aprendo un vano porta immediatamente a sinistra del pianerottolo d'ingresso dell'accesso posto su Via Gradella alla Tofara, andranno a costituire un'unica entità abitativa, pertanto il coefficiente che si andrà a definire (ved. Par. criterio e metodo di stima adottato) sarà quello di accessorio comunicante avente un coefficiente pari a 0,50 e non 0,25.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione d'uso	Accessori	Superfici Nette (mq.)	Coeff. Correttivo (k)	Superficie commerciale (mq.)
T	Superficie lorda Utile				94,54
*	Ingresso/Soggiorno		20,28		
*	Cucina		9,02		
*	Bagno		8,32		
*	Vano scala		7,45		
*	Camera n.1		16,64		
*	Camera n.2		13,87		
S1	Deposito	50,74		0,50	25,37
*	Deposito		43,88		

Superficie netta calpestabile = mq. 119,46
 Superficie Lorda commerciale = mq. 119,91

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta tra i mt. 500 ed i 1000 mt. dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme). L'edificio è ubicato all'interno del centro storico di Avellino, un'area che se pur non completa al 100% nella ricostruzione (seguita al seguito del terremoto del 23.11.80) si presenta al centro di un'area strategica, non lontano da uffici pubblici e vicino a poli di cultura come l'adiacente P.zza Castello, il centro culturale "Victor Hugo" o il vicino Teatro d'Europa "Carlo Gesualdo" ed il Duomo della città. Nel contempo, l'edificio, isolato da una cortina di altri edifici, dalle strade carrabili gode di un ottimo confort uditivo. Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera zona. Poiché l'area è a vocazione abitativa, inserita in un contesto storico e in via di forte sviluppo, il coefficiente complessivo che assume (Cz), valutato nel suo complesso è pari a: 1,050.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato si presenta come un corpo isolato, circondato da strade pedonali, di gradevole impatto visivo e realizzato con buoni materiali da costruzione e eseguito con particolare maestria. Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare sono installati i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del telefono, impianto citofonico. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale non presenta particolare valore architettonico anche se gradevole nel suo insieme; l'atrio condominiale è normale; la scala d'accesso all'unità immobiliare è di buona fattura e ben illuminata; il portone d'accesso all'edificio è in alluminio; mentre i portoncini d'accesso agli appartamenti sono del tipo anti intrusione; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**Caratteristiche strutturali**

Fondazioni (struttura):	in c.a.
Solai intermedi:	in latero-cemento e travetti in c.a.p.
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.
Travi:	in c.a.
Copertura:	a falde con copertura in tegola
Collegamenti verticali:	n.2 scale in c.a. a 2 rampe rivestite con lastre di marmo



Componenti edilizie

Tramezzi interni:	muratura di spessore cm. 10 in blocchetti di laterizio posti in opera con malta bastarda
Infissi esterni:	In legno con vetri camera, oscurabili con persiane in legno
Infissi interni:	porte in legno in buono stato di manutenzione
Copertura:	isolata
Pareti esterne:	intonaco civile
Pavimentazione interna:	in gres e monocottura di diverse dimensioni
Rivestimenti:	in gres (cucina e bagno)
Caratteristiche impianti	
Igienico sanitario:	del tipo sottotraccia e collegato alla rete urbana
Fognario:	tubazione in p.v.c. di diametro variabile collegato alla fogna pubblica
Elettrico:	del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 220V sprovvisto di certificato di conformità
Telefonico:	del tipo sottotraccia
Riscaldamento:	autonomo
Climatico:	del tipo sottotraccia

Il coefficiente complessivo dell'edificio (Ce), moltiplicando fra loro tutti i coefficienti presi in esame, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 1,100.



DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO

L'alloggio alla data dei sopralluoghi risultava libero da cose e persone. Ad esso si accede dalla scala "A" ed è situato al piano terra, immediatamente a sinistra dell'androne d'ingresso, scendendo una rampa di 7 gradini. Il portoncino d'ingresso immette in un open space da adibirsi a soggiorno pranzo, a destra sono ubicati l'ambiente bagno e l'ambiente cucina, di fronte, due camere. Tutti gli ambienti prendono aria e luce da finestre. Particolare cura è stata riposta nelle rifiniture e negli

infissi, tutti a taglio termico. In tutti gli ambienti i pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres di misura 40x40, nei bagni il rivestimento ha una dimensioni 20x20 per una altezza di 2,20 mt., mentre nella cucina ha dimensioni 40x20 ed una altezza analoga di 2,20 mt.

Le pareti sono in bianco calce, e si trovano in buono stato di conservazione. In definitiva, le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

L'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso sufficiente e quindi conforme alle esigenze abitative, inoltre risulta essere ben ventilato, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo. La dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, in quanto risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative e sono disposti in maniera canonica e ordinaria senza zone morte e/o inutilizzabili. Lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali; l'impianto di riscaldamento è autonomo. L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni:

il portoncino d'ingresso, del tipo antintrusione è di buona fattura, le porte interne all'abitazione sono di qualità e fattura più che soddisfacente e si trovano in buono stato di manutenzione. La pavimentazione è giudicabile come esteticamente buona e sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile, così come accettabile è la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione. Nell'alloggio non sono presenti altresì elementi architettonici secondari di un certo valore.

L'abitazione confina, in senso orario:

a Nord con Via Gradella alla Tofara;

Tribunale di Avellino 2a Sez. Civ. Es. Imm. Proc. 159/96 R.G.Es.



ad Est con altro appartamento avente ingresso dalla scala B;
a Sud con vano scala e vanella condominiale (pozzo di luce);
ad Ovest con Via Seminario.

Per quanto riguarda la cantina/deposito essa si presenta completamente rifinita, è ben illuminata e vi è la possibilità di unirla direttamente all'appartamento sovrastante.

STATO DI POSSESSO ATTUALE

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, SIA L'APPARTAMENTO CHE IL LOCALE DEPOSITO SOTTOSTANTE RISULTAVANO ESSERE LIBERI DA COSE E PERSONE.

Si sottolinea il fatto che l'edificio pur essendo completato, non risulta ancora accatastato nell'attuale consistenza ed è privo di tabelle millesimali.

Per la conformità urbanistica, e provenienza del bene si rimanda alla consulenza già presente agli atti.

Il coefficiente complessivo dell'alloggio (Ca), in considerazione delle rifinitura, dello stato di locazione, del taglio, dell'età e pari a: 1,200.

LOTTO N.3



Il cespite di cui al LOTTO N.3 (Cfr. All.to n.5-6) comprende un appartamento al terzo piano sito nello stesso edificio dell'appartamento di cui al LOTTO N.1, ma ha l'accesso dalla scala "B" prospiciente largo Tofara.



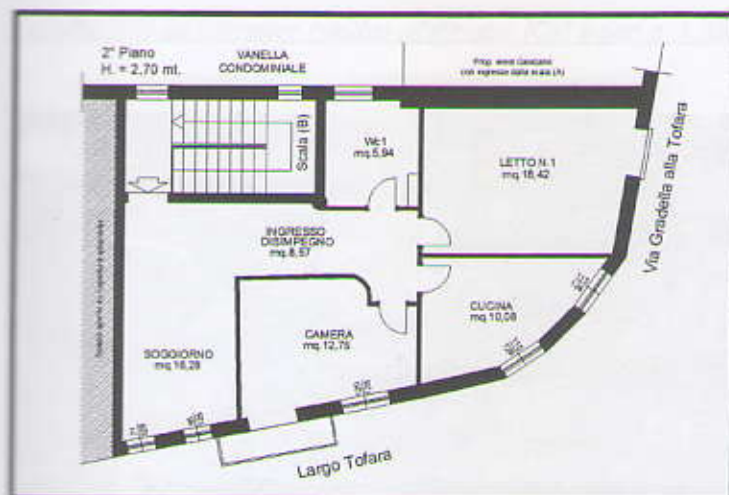
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano	Destinazione d'uso	Accessori	Superfici Nette (mq.)	Coeff. Correttivo (k)	Superficie commerciale (mq.)
3°	Superficie lorda Utile				86,39
*	Ingresso/Soggiorno		16,28		
*	Camera		12,75		
*	Bagno		5,94		
*	Disimpegno		8,57		
*	Camera n.1		18,42		
*	Cucina		10,08		
*	Balcone	1,96		0,25	0,49

Superficie netta calpestabile = mq. 72,04
 Superficie Lorda commerciale = mq. 86,88

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO

L'alloggio alla data dei sopralluoghi risultava libero da cose e persone. Ad esso si accede dalla scala "B" ed è situato al 3° piano, immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto della scala. Il portoncino d'ingresso immette in un ampio soggiorno a sinistra del quale si apre un ampio disimpegno (col quale fa tutt'uno) sul quale si affacciano: il bagno, la cucina e due camere. e due camere.



Tutti gli ambienti prendono aria e luce da finestre tranne la cucina e la camera da letto, serviti da due balconi di cui il secondo è del tipo "alla romana". Particolare cura è stata riposta nelle rifiniture e negli infissi, tutti a taglio termico. L'altezza media interna è di 2,70 mt.

In tutti gli ambienti i pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres di misura

40x40 a varia cromatura, nei bagni il rivestimento ha una dimensioni 20x20 per una altezza di 2,20 mt. Le pareti sono in bianco calce, e si trovano in buono stato di conservazione. In definitiva, le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso ottima e quindi più che conforme alle esigenze abitative, inoltre risulta essere ben ventilato, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo. La dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, in quanto risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative e sono disposti in maniera canonica e ordinaria senza zone morte e/o inutilizzabili. Lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, anche se da realizzarsi su misura per la presenza di una parete curva; l'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni:



Il portoncino d'ingresso, del tipo antintrusione è di buona fattura, le porte interne all'abitazione sono di ottima qualità e fattura e si trovano in buono stato di manutenzione. La pavimentazione è giudicabile come esteticamente buona e sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un valore accettabile, così come accettabile è la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione. Nell'alloggio non sono presenti altresì elementi architettonici secondari di un certo valore.

L'abitazione confina, in senso orario:

a Nord con Via Gradella alla Tofara;

ad Est con largo Tofara;

a Sud con spazio libero (copertura adiacente dello stesso palazzo);

ad Ovest con in parte con vano scala ed in parte con proprietà eredi Giordano (appartamento con ingresso dalla scala "A").

STATO DI POSSESSO ATTUALE

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, SIA L'APPARTAMENTO CHE IL LOCALE DEPOSITO SOTTOSTANTE RISULTAVANO ESSERE LIBERI DA COSE E PERSONE.

Come per il cespite del LOTTO N.1, si sottolinea il fatto che l'edificio pur essendo completato, non risulta ancora accatastato nell'attuale consistenza ed è privo di tabelle millesimali.

Per la conformità urbanistica, e provenienza del bene si rimanda alla consulenza già presente agli atti.

Il coefficiente complessivo relativo all'alloggio (Ca) è pari a: 1,350.



LOTTO N.4

Il cespite di cui al lotto n.4 (Cfr. **All.to n.7.8.9**) è compreso in un edificio di recente costruzione sito al centro di Avellino alla Via Casale n.1 (angolo P.zza Solimene) ed è costituito da locale commerciale al piano terra, una superficie abitativa al 1° piano e un deposito al piano sottostrada.

Il locale è posizionato fronte strada e risulta essere bel

illuminato ed areato. L'edificio, realizzato con regolare concessione edilizia n.701 del 27.06.1987, è stato ricostruito ai sensi della L. 219/81 e succ. mod. ed int. Esso risulta collaudato in data 03.05.2007. Per quanto riguarda il contesto urbanistico, esso è ubicato in posizione centrale, in un'area che negli ultimi anni ha subito un forte sviluppo costruttivo e quindi è senza dubbio un'area di notevole interesse commerciale.

A seguito del tipo mappale n.55431 del 12.03.2008, il cespite dal punto di vista catastale è così individuato: **NCEU di Avellino, Foglio 38, P.IIa 3142, sub 4**, attualmente classificata come unità in corso di costruzione perché non ancora completo.

Esso confina a Nord con Via Casale, ad Est e a Sud con proprietà condominiale (condominio adiacente) e ~~con proprietà~~ ad Ovest con sub 1 (androne condominiale).



Dal punto di vista condominiale, non è stato possibile prendere visione delle tabelle millesimali anche se richieste all'amm.re p.t.

DESCRIZIONE

Al piano terra abbiamo un unico grosso ambiente, ben illuminato ed areato, da questo si accede (tramite due scale non ancora realizzate) sia al piano sottostante, (deposito) che a quello soprastante formato da un vano e un servizio igienico illuminati rispettivamente da un balcone ed una finestra. Come può evincersi dall'allegato fotografico, i lavori da completarsi consistono in:

- Locale deposito al piano interrato: completamento dell'intonaco sulla parete ovest e parte a soffitto;
- Locale a P.T. e 1P: impianto idrico, elettrico e riscaldamento, intonaco, pavimentazioni e rivestimenti del bagno.
- Mancanza dei collegamenti verticali, sia tra il P.T. ed il sottostante deposito che tra il P.T. ed il 1°P.

Queste voci hanno una incidenza che può assumersi pari al 22%, incidenza che andrà a defalcare il prezzo totale di vendita, così come vedremo appresso.

STATO DI POSSESSO ATTUALE

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, L'INTERO CESPITE RISULTAVA LIBERO DA COSE E PERSONE.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta nel cuore della città, ricca di attività commerciali di ogni tipo e servita (a qualche decina di metri) da servizi di trasporto pubblici pertanto Il coefficiente complessivo della zona (Cz), valutato nel suo complesso assume a: 1.200.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Il fabbricato si presenta come un corpo isolato, prospiciente Via Casale e circondato da altri edifici di nuova costruzione. Esso è di gradevole impatto visivo e realizzato con buoni materiali da costruzione e eseguito con particolare maestria. Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare sono installati i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del telefono, impianto videocitofonico.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche strutturali

Fondazioni (struttura): in c.a.
Solai intermedi: in latero-cemento e travetti in c.a.p.
Strutture verticali: pilastri in c.a.
Travi: in c.a.
Copertura: a falde con copertura in tegola
Collegamenti verticali: scale in c.a. rivestite con lastre di marmo oltre ascensore

Componenti edilizie

Tramezzi interni: muratura di spessore cm. 10 in blocchetti di laterizio posti in opera con malta bastarda
Infissi esterni: In legno con vetri camera, oscurabili con persiane in legno
Infissi interni: ---
Copertura: isolata
Pareti esterne: intonaco civile
Pavimentazione interna: ---
Rivestimenti: ---

Caratteristiche impianti

Igienico sanitario: del tipo sottotraccia e collegato alla rete urbana
Fognario: tubazione in p.v.c. di diametro variabile collegato alla fogna pubblica
Elettrico: del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 220V sprovvisto di certificato di conformità
Telefonico: del tipo sottotraccia
Riscaldamento: ---
Citofonico: ---



Il coefficiente complessivo dell'edificio (Ce), moltiplicando fra loro tutti i coefficienti presi in esame, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 1,120.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI LORDE

Locale commerciale al piano terra pari a c/a 30,00 m²;

Locale deposito al piano 1S, pari a c/a 30,00 m²;

Superficie abitativa al 1° piano pari a c/a 32 m² (la differenza dei due metri quadrati scaturisce dal fatto che la parete destra – per chi guarda dalla strada- al primo piano è stata arretrata di 30 cm., rispetto alla trave).

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, intesi come insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore economico dei beni, sulla base di dati tecnici ed economici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il criterio di stima o aspetto economico adottato è quello del valore venale dei beni, ossia il valore che il bene assume sul mercato pertanto, si sono ricercati i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori. Ai fini della stima si è scartato prioritariamente il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché a parere dello scrivente, i valori così calcolati, sono lontani dalla realtà e che altrettanto inefficace è una ricerca basata sui prezzi di mercato indicati negli atti di compravendita giacché in essi è riportato un valore non corrispondente a quello reale, ottenuto, per criterio fiscale, con la valutazione automatica, della elaborazione di parametri catastali, pertanto il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto. Il procedimento che sarà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il così detto procedimento sintetico, esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Le variabili che concorrono nella e determinazione del più probabile valore venale di un appartamento, riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza d'eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile. Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua. L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq., saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.



SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 che in particolare, nel calcolo della superficie si evidenzia che: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di cm 25; per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. In definitiva la superficie complessiva commerciale di una unità immobiliare adibita a civile abitazione è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La superficie commerciale non comprende la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri salvo particolari soluzioni architettoniche (DPR 138/98); le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile; le scale, i pianerottoli ed i ballatoi comuni che danno accesso all'appartamento; le superfici di uso comune dell'edificio (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso; l'appartamento del portiere (u.i. autonoma) e i locali di guardianeria; le stradine private di accesso all'edificio; i locali tecnici o i locali di deposito comuni; sala riunione condominiale; gli spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.) i giardini, le aree a verde ed i camminamenti di pertinenza dell'edificio. Si osserva che gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento. Le superfici accessorie di un appartamento rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi". Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc. Sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio: i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc.). Per i balconi, le terrazze e similari la superficie viene misurata fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie è calcolata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'appartamento. Vengono adottati i criteri di cui alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

- a) Per il calcolo delle superfici scoperte delle abitazioni sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UN110750): 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti; 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% della superficie dei patii e porticati; 15% dei giardini di appartamento; 60% della superficie delle verande.



Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98): del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche intrinseche di un'unità immobiliare sono rappresentati da: Stato conservativo interno – Taglio - Qualità delle finiture - Dotazione impiantistica - Dotazione delle pertinenze accessorie - Caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità, ecc..) - Età del fabbricato - Modalità costruttiva - Stato locativo.

Stato conservativo interno

Questo coefficiente, è in genere riferito ad un'eventuale ristrutturazione ma nel nostro caso trovandoci di fronte a edifici appena ultimati o in fase di ultimazione, lo stato di conservazione considerato sarà "ottimo" per il perfetto stato e finiture di buon livello qualitativo.

VALORI DI RIFERIMENTO

(LOTTI N.1 E N.3)

Sulla base delle quotazioni riscontrabili sul libero mercato di Avellino, i dati OMI riferiti al 2° semestre 2009, sono i seguenti:

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Semicentrale/CIRC.NE(P)-SCANDONE(P)--UMBERTO I(P)-T.CAPP.(P)-DUOMO-CASTEL.(P)-P.ZZA PERUGINA-VIA ZIGARELLI(P)-VIA ROMA(P)

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1700	L	4,8	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2000	L	5,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1500	L	4,6	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1700	L	5,5	6,8	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,6	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1500	L	5	6	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1700	L	5,6	6,9	L

(LOTTI NN.4-5-6)

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Centrale/LIBERTA – EUROPA – ITALIA – MANCINI - MORO(P) - DEL BALZO – GARIBALDI - DE RENZI – SOLDI - UMBERTO I(P) – CAMPANE - CIRV.NE(P) - CASC.POPOL.NAPPI

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1850	L	5,8	7,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100	L	7,1	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1450	L	5,1	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1600	L	6,1	7	L
Autorimesse	NORMALE	850	1150	L	3,9	5,6	L
Box	NORMALE	1100	1500	L	5,1	7,6	L



Ville e Villini	NORMALE	1450	1700	L	5,8	7,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	1900	L	7,1	8,3	L

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1250	1600	L	5,2	6,5	L
Magazzini	Ottimo	1500	1900	L	6,5	7,7	L
Negozi	NORMALE	2250	2950	L	9,6	13	L
Negozi	Ottimo	2650	3400	L	12	15,6	L

Considerando come prezzi di riferimento quelli medi, ed adeguandoli in base alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'alloggio si ha:

	Tipologia	Prezzo di riferimento €/mq	Coeff. di zona	Coeff. Edificio	Coeff. Alloggio	Prezzo base corretto €/mq
LOTTO N.1	Abitazione	€ 1.825,00	1,050	1,100	1,200	€ 2.529,45
LOTTO N.3	Abitazione	€ 1.825,00	1,050	1,100	1,350	€ 2.845,63
LOTTO N.4	Negozi	€ 3.025,00	1,200	1,120	1,100	€ 4.472,16
	Abitazione	€ 1.950,00	1,200	1,120	1,150	€ 3.013,92
	Depositi	€ 1.700,00	1,200	1,122	1,120	€ 2.563,55

VALORI COMMERCIALI CON SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO N.1

(Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 549/1 graffata con p.lla 2901/1)

Appartamento per civile abitazione con annessa cantina sito in alla Via Seminario (angolo Via Gradella alla Tofara) rispettivamente al piano terra ed al piano seminterrato, con accesso sia dall'androne condominiale dalla scala "A" del fabbricato che privatamente da Via Gradella alla Tofara, il tutto per una superficie complessiva lorda di vendita pari a c/a 120,00 mq.

CONFINI: a Nord con Via Gradella alla Tofara; ad Est con altro appartamento avente ingresso dalla scala B; a Sud con vano scala e vanella condominiale (pozzo di luce); ad Ovest con Via Seminario.

STATO DI POSSESSO: Libero

NOTE: Cespite privo di tabelle millesimali e accatastamento nella nuova consistenza

VALORE - LOTTO N.1

APPARTAMENTO = € 2.500,00 x 120,00 m² = € 300.000,00

Poiché il fabbricato è ancora manchevole di accatastamento, tabelle millesimali e certificazione energetica è opportuno effettuare una defalcazione del 2,5% a garanzia di vizi e difetti pertanto il valore finale dell'appartamento può essere posto pari a:

VALORE FINALE = Euro 300.000,00 - 2,5% = Euro 292.500,00

Euro 292.000,00
(euro duecentonovantaduemila/00)

LOTTO N. 3

(Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 980/4 e p.lla 550/2 graffata con la p.lla 980/3)



Appartamento per civile abitazione sito al 3° piano della scala "B" dello stesso edificio di cui al Lotto n.1, ma con accesso da Via Grottella alla Tofara, il tutto per una superficie complessiva lorda di vendita pari a c/a 87,00 mq.

CONFINI: a Nord con Via Gradella alla Tofara; ad Est con Largo Tofara; a Sud con spazio libero (copertura adiacente dello stesso palazzo); ad Ovest con in parte con vano scala ed in parte con proprietà eredi ~~XXXXXX~~ (appartamento con ingresso dalla scala "A").

STATO DI POSSESSO: Libero

NOTE: Cespite privo di tabelle millesimali e accatastamento nella nuova consistenza

VALORE - LOTTO N.3

APPARTAMENTO = € 2.850,00 x 87,00 m² = € 247.950,00

Per le stesse considerazioni fatte per il lotto n.1, è opportuno effettuare una defalcazione del 2,5% a garanzia di vizi e difetti pertanto il valore finale dell'appartamento può essere posto pari a:

VALORE FINALE = Euro 247.950,00 - 2,5% = Euro 241.751,25

Per arrotondamento pari a:

Euro 242.000,00
(euro duecentoquarantaduemila/00)

NOTA

I lotti n.1 e n.3, pur se da accessi diversi, fanno parte dello stesso edificio sul quale, secondo quanto dichiaratomi dall'esecutato in sede d'accesso, l'impresa esecutrice dei lavori vanta un credito per lavori in acollo spesa eseguiti e non ancora riscossi per la definizione dei quali è in atto un procedimento davanti al Tribunale di Avellino e per i quali al momento non è possibile calcolarne l'indennità.

LOTTO 4

(Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 3142 sub 4)

Locale commerciale a piano terra oltre un primo piano ed una cantina al piano seminterrato sito in Via Casale per superfici lorde di vendita pari a: Locale commerciale al piano terra c/a 30,00 m²; Locale deposito al piano 1S, c/a 30,00 m²; Superficie abitativa al 1° piano c/a 32 m²

CONFINI: Nord con Via Casale, ad Est e a Sud con proprietà condominiale (condominio adiacente) ~~XXXXXX~~, ad Ovest con sub 1 (androne condominiale).

STATO DI POSSESSO: Libero

NOTE: Cespite privo di tabelle millesimali e da completare nell rifiniture ed impianti.

VALORE - LOTTO N.4

LOCALE COMMERCIALE € 4.470,00 x 30,00 m² = € 134.100,00

DEPOSITO € 2.560,00 x 30,00 m² = € 76.800,00

SUPERFICIE ABITATIVA € 3.000,00 x 32,00 m² = € 96.000,00

Per un totale di € 134.100,00 + € 76.800,00 + € 96.000,00 = Euro 306.900,00

A detrarre il 22% per il completamento delle opere:

VALORE FINALE = Euro 306.900,00 - 22% = Euro 239.382,00

Per arrotondamento pari a:



Euro 239.000,00
(euro duecentotrentanovemila/00)

DALLA VISURA CATASTALE AGGIORNATA RISULTA CHE IL CESPITE IN QUESTIONE, OGGETTO DEL LOTTO N.4, INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL NCEU DEL COMUNE DI AVELLINO, AL FOGLIO N.38, P.LLA 3142, SUB 4, E' INTESATATO ALL'ESECUTATO, SIG. ~~XXXXXXXXXX~~, NATO AD ~~XXXXXXXXXX~~ IL ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ PER 37/1000

AGGIORNAMENTO DEI LOTTI N.5 E N.6

L'AGGIORNAMENTO DEGLI ULTIMI DUE LOTTI RIGUARDERA' SOLO IL PREZZO DI MERCATO E SARANNO CALCOLATI, NELLA CONSISTENZA COME GIA' DEFINITA DAL PRECEDENTE TECNICO.

LOTTO N.5

(Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 851/2)

Locale a piano terra per una superficie utile interna di mq.32,00 circa con doppio ingresso su Rampa San Modestino con servizi, più due vani interrati di mq. 115,00 circa cadauno collegati a mezzo scala.

LOCALE COMMERCIALE € 4.470,00 x 32,00 m² = € 143.040,00

DEPOSITI € 2.560,00 x 30,00 m² = € 76.800,00

Per un totale arrotondato pari a:

Euro 220.000,00
(euro duecentoventimila ottocento/00)

LOTTO N.6

(Rif. Catastali: Foglio 38, p.lla 2975/4)

Locale a piano terra fronte strada per una superficie utile interna di mq.18,00 circa con marcata vocazione a locale commerciale.

LOCALE COMMERCIALE € 4.470,00 x 18,00 m² = € 80.460,00

Per un totale arrotondato pari a:

Euro 80.000,00
(euro ottantamila/00)

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo, a questo punto, di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi, mi pregio di rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n.16 pagine dattiloscritte e di n. 9+1 allegati, al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Avellino, li _____

L'Esperto

arch. Angelo Fabbo

