

**TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI**

**ALL'ILL.MO DOTT. M. CUOCO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
nel
PROCEDIMENTO n. 15 / 2010**

TRA:

BANCA DELLA CAMPANIA

CONTRO



- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

ALLEGATI:

- Visure catastali
- Planimetrie catastali

IL C.T.U.

Geom. Fabio Colantuono



STUDIO TECNICO
Geom. FABIO Colantuono

Via Francesco Cusano ,32 – 83030 Villanova del Battista (AV)
Cell. 339/4969436 P.Iva 02391440647 e-mail : geom.colantuono@gmail.com

1



- a) - concessione edilizia n° 38 del 12/05/1977 per la costruzione di un laboratorio artigianale con sovrastante abitazione alla C/da Cappuccini, ora denominata Cesine ;
- b) - concessione edilizia n° 3504 del 24/05/1986 per i lavori di completamento laboratorio artigianale;
- c) - concessione edilizia n° 5355 del 08/01/1990 per la costruzione di due locali da adibire a depositi agricoli;
- d) - concessione edilia n° 6026 del 27/01/1992 per variante e cambio di destinazione d'uso;
- e) - concessione edilizia n° 443 del 15/06/2001 per la sopraelevazione di una parte del fabbricato esistente;

e si compone di: immobile isolata con due unità censite al N.C.E.U a destinazione abitativa e laboratorio per arte e mestieri, in Catasto Fg. 70 - p.lla 1495 sub 3/4;

- **L'edificio**, si sviluppa in due livelli, le cui destinazioni di progetto sono quelle di seguito indicate:

Sotto l'aspetto tecnologico, essi presentano caratteristiche, così sintetizzabili:

- strutture di fondazione dirette e continue;
- strutture in elevazione da blocchi di tufi listati a mattoni pieni;
- solai in latero-cemento con travetti in c.a.p.;
- copertura a tetto a più falde;
- scale e sbalzi in c.a.;
- tramezzature in mattoni forati da cm 8-10;
- infissi in alluminio con persiane avvolgibili;
- rivestimenti murali esterni costituiti da intonaco cementizio, pitture di tipo comune e zoccolatura in pietra a opera incerta.



- **L'area esterna** a servizio del fabbricato - è distinta al Fg. 70 dalla p.lla 1495 sub 1, per lo più, costituita da piazzale e giardino.

1.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità che compongono il fabbricato risultano attualmente censite al N.C.E.U. di Ariano Irpino (AV) in titolo all'esecutato, [REDACTED] quale proprietario, con le seguenti indicazioni:

Fg.	p.lla/Sub	Cat./Cl	Descrizione	Piano	Consist.	Rendita €
70	1495/4	C3/1	Laboratorio	T.	139 mq	301,51

Tali indicazioni derivano dal Tipo Mappale n. 1790 del 23/02/1998 e dalle denunce di variazione nel classamento del 22/06/2009 n .20960 .1/2009 in atti dal 22/06/2009, ad ogni non variate.

Ai fini della identificazione, va poi rilevato che:

- ✓ l'unità abitativa confina con il vano scala comune e al piano terra con il laboratorio distinto dal sub 4 della stessa p.lla 1495;
- ✓ Il laboratorio per arte e mestieri al piano terra confina con il vano scala comune e parte del fabbricato distinto dal sub 3 della stessa p.lla 1495;
- ✓ esso confina con le p.lle 1494 - 511 - 288 - 1518, intestate

rispettivamente a [REDACTED]

[REDACTED], dati rilevati mediante ispezione presso l'agenzia del territorio di Avellino.



2. STATO DI MANUTENZIONE E/O CONSERVAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono in buono stato d'uso, perché ben mantenuti, buono è anche lo stato di conservazione delle opere esterne dell'edificio, in particolare, dei rivestimenti di facciata e degli aggetti.

3. - VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CATASTALE

Tale verifica è stata effettuata comparando l'attuale stato dei luoghi, ovvero la distribuzione funzionale e le destinazioni d'uso dei locali costituenti le unità in esame, con quanto rappresentato dalle rispettive planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Avellino.

Dalla comparazione si è rilevata la non corrispondenza catastale e urbanistica come già ampiamente descritta e motivata nelle precedenti relazioni depositate.

4. ATTRIBUZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima, cioè, la "ragione pratica" per la quale si chiede la valutazione è quella di determinare il più probabile prezzo che, una libera contrattazione di compravendita, può realizzarsi per gli immobili in esame.

Volendo adottare una stima del più probabile valore di mercato riferito al centro abitato di Ariano Irpino (AV), secondo Comune della Provincia di Avellino per estensione territoriale e densità di popolazione.

Il paese ha più di 20.000 abitanti, accoglie attività commerciali e industriali di rilevante interesse e rappresenta il vero polo economico dell'intera valle dell'UFITA.

Il tessuto produttivo è principalmente caratterizzato dall'industria agroalimentare e dal settore artigianale, ma per la posizione geografica e per l'ottimo collegamento garantito da due importanti assi viari, quali la Statale delle



Puglie (SS. 90) e la SS. 414, discreto peso hanno assunto nell'economia del luogo anche i settori del commercio, del terziario e dei servizi.

Il Comune, peraltro, è sede di diversi uffici amministrativi e sociali (Agenzia delle Entrate, INPS, Genio Civile, Istituti Scolastici di grado superiore, etc.) nonché di un'azienda sanitaria in grado di servire tutta l'Alta Irpinia (ASL/AV 1) e, inoltre, di numerosi istituti di credito e di varie agenzie finanziarie ed assicurative.

Tuttavia, il mercato immobiliare ha risentito, e risente, delle inibizioni che la crisi economica nazionale ha fatto insorgere nei settori dell'edilizia e delle vendite di nuove e vecchie costruzioni.

Appare evidente che - in un tale contesto - ove il volume degli scambi è pressoché nullo - non risulta agevole procedere alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento.

I dati raccolti nel corso delle indagini, infatti, riguardano soltanto offerte di vendita non comparabili a quelle pignorate né per caratteristiche costruttive né tantomeno per la loro ubicazione.

Tale circostanza spinge ad adottare come criterio di stima il metodo analitico, contenuti nella tabella nell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dati riferiti alla zona dove ubicato l'immobile, aggiornati all'anno 2014 semestre 1 codice zona D2, fascia periferica, tipologia prevalente ville e villini con destinazione residenziale. Per linearità di lettura vengono inserite le tabelle dalle quali sono state reperiti i dati per la valutazione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2014 -Semestre 1

Provincia: AVELLINO Comune: ARIANO IRPINO

Fascia/zona: Periferica/CONTRADA TORANA- RIONE CARDITO- VIA VIGGIANO ecc.

Codice di zona: D2

Micro zona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	860	L	2,9	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	860	1000	L	3,6	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	810	900	L	3,3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	810	L	2,7	3,3	L
Box	NORMALE	590	800	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1000	1150	L	4,2	4,9	L
Ville e Villini	NORMALE	860	1000	L	3,4	4,3	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2014 -Semestre 1

Provincia: AVELLINO Comune: ARIANO IRPINO

Fascia/zona: Periferica/CONTRADA TORANA- RIONE CARDITO- VIA VIGGIANO ecc.

Codice di zona: D2

Micro zona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	390	L	1,4	1,7	L
Capannoni tipici	Ottimo	390	430	L	1,7	1,9	L
Laboratori	NORMALE	610	740	L	3	3,5	L
Laboratori	Ottimo	740	860	L	3,5	3,9	L

Leggenda:

lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequenti di zona

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento di mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



DESCRIZIONE	Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	Superficie Lorda	Valore
Abitazione				

<u>TOTALE VALORE immobiliare (O.M.I.)</u>				
--	--	--	--	--

DESCRIZIONE	Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	Superficie Lorda	Valore
Loc. Artigianale				
PIANO TERRA	Normale	€ 740,00	266 mq	€ 196.840,00
<u>TOTALE VALORE immobiliare (O.M.I.)</u>				€ 196.840,00

Valore complessivo di **€595.840,00**

5. - FORMAZIONE DI LOTTI AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'

Nella fattispecie si può considerare la vendita in due lotti considerazione conclusiva di un ragionamento esclusiva mente basato su quanto riportato catastalmente senza tener conto delle incongruenze ampiamente illustrate, costituiti da:

Descrizione del lotto n°1:



Descrizione del lotto n°2:

Laboratorio per arte e mestieri in Ariano Irpino (AV), alla Via Cesine 7/C, facente parte di un'immobile indipendente, ubicato al piano terra, in catasto al Foglio 70 Particella 1495 Sub 4 Categoria C/3 Classe 1 Consistenza 139 netti mq Rendita Euro 301,51;

Valore di **€196.840,00 (euro Centonovantaseiottocentoquarantamila/00)**

6. - CONCLUSIONI

La necessità di fornire una dettagliata descrizione dei beni oggetto di pignoramento e di illustrare il contenuto della documentazione acquisita nel corso delle indagini ha impedito di sintetizzare al massimo la presente relazione.

Tuttavia, rimandando al testo dei precedenti paragrafi per i maggiori approfondimenti, può concludersi come di seguito.

1) I beni sono ubicati nel centro abitato di Ariano Irpino (AV) e, precisamente, alla Via Cesine n°7/C.

Essi consistono in un _____ e in un **Laboratorio per arte e mestieri** facenti parte di un unico complesso immobiliare con accessi autonomi ricadenti in parti comune .

2) Detto complesso immobiliare **è stato realizzato** in virtù di Concessione edilizie come elencate al punto 1.1



Scala in comune; Il laboratorio invece, è sito al Piano terra dell'edificio con accesso dalla corte e dal vano scala in comune .

Le unità risultano attualmente censite al N.C.E.U. di Ariano Irpino (AV) in titolo all'esecutato, [REDACTED] quale proprietario, con le seguenti indicazioni:

Fg.	p.IIa/Sub	Cat./Cl	Descrizione	Piano	Consist.	Rendita €
70	1495/4	C3/1	Laboratorio	T.	139 mq	301,51

4) Lo stato di manutenzione dei beni può ritenersi buono; all'interno, gli impianti risultano funzionanti e non sono visibili danni; Buono risulta anche lo stato delle opere esterne;

5) La stima degli immobili è stata eseguita applicando i dati nell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dati riferiti alla zona dove ubicato l'immobile, aggiornati all'anno 2014 semestre 1 codice zona D2, fascia periferica, tipologia prevalente ville e villini con destinazione residenziale.

6) Ai fini della vendita si può considerare la vendita in due lotti considerazione conclusiva di un ragionamento esclusiva mente basato su quanto riportato catastalmente senza tener conto delle incongruenze ampiamente illustrate.



Nella speranza di aver fornito esaurienti risposte al quesito formulato dall'ill.mo G.d.E., si rimette la presente consulenza ribadendo la massima disponibilità per ulteriori chiarimenti o collaborazioni che dovessero rendersi necessari.

Villanova del Battista li 05/03/15

II C.T.U.

(Geom. Fabio Colantuono)

