TRIBUNALE DI BENEVENTO (BN)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Pign. 10.02.2012

Dep. 21.02.2012

Ist. Vend. 12.02.2014

R.G. Es. 43/2012

G.E. DOTT.ssa Maria Letizia D'Orsi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[redacted]

promossa dalla

[redacted]

creditore procedente

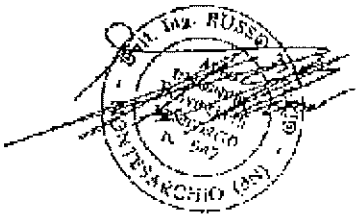
rappresentata e difesa dall'Avv. Vincenzo Collarile

[redacted]

debitrice

Montesarchio, 08.01.2014

IL C.T.U.



Il C.T.U. ingegnere RUSSO Tiberio
82016 Montesarchio (Bn) Via Fizzo n. 118 Tel/Fax 0824832986 E_mail: tiberio.russo@poste.it - tiberio.russo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.ssa Maria Letizia D'Orsi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 43/12

PROMOSSA DA:

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

Premesso:

- che, in data 19 settembre 2013 il sottoscritto Ing. Tiberio Russo con studio in Montesarchio, alla Via Fizzo n°118, veniva nominato C. T. U. nella procedura esecutiva in epigrafe;

- che, in data 24/10/2013 lo scrivente compariva dinanzi al G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, previa accettazione dell'incarico, prestava il giuramento di rito;

- che venivano formulati i seguenti quesiti previo controllo della completezza dei documenti di Cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà Immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento). identificati catastalmente:

A - Immobile siti nel Comune di Solopaca (BN) identificai al NCEU

1. al Foglio 15 part.lla [redacted] 2,5 vani .

B - Immobile siti nel Comune di Solopaca (BN) identificai al NCT

			are ca.	
1.	al Foglio 11	[redacted]		Qualità BOSCO CEDUO CLASSE 3.
2.	al Foglio 11	[redacted]		Qualità SEMIN ARBOR CLASSE 3.

a. alla esatta Individuazione dei beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo. previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. alla esatta elencazione ed individuazione del beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano le carattèristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali dei beni nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c. alla verifica della regolarità del beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzante, la rispondenza della costruzione alle previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedono una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissioni;

e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

f. alla specificazione del vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g. ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori ella data della perizie;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di

ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

h. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì le valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

- alleghi il tecnico alla relazione di stima (per le copie inviate alle parti) almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale e la copia delle concessioni o licenze edilizie e atti di sanatoria.
- che, per il deposito dell'elaborato peritale veniva fissato il termine di presentazione al 45 ° giorno antecedente la data di vendita fissata al 12/02/2013;
- che, il 09/11/2013 lo scrivente effettuava richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Solopaca al fine di poter verificare il certificato di destinazione urbanistica dei terreni e l'agibilità del fabbricato ;
- che, il 19/10/2013 lo scrivente si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del territorio di Benevento per effettuare le relative visure catastali, nonché le planimetrie catastali degli immobili;
- che, il sottoscritto il giorno 28/11/2013 – 10/12/2013 effettuava sopralluogo degli immobile oggetto della presente perizia; Nel corso della visita sono state ritratte fotografie sia all'esterno che all'interno dell'immobile; le fotografie sono state numerate in un fascicolo denominato "Documentazione Fotografica" allegato alla presente;

- che successivamente lo scrivente si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

- che successivamente lo scrivente ha avuto incontri con i tecnici del Comune di Solopaca, dai quali riceveva atti e notizie inerenti il mandato conferitogli.

- Dalla disamina degli atti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva risulta che i beni oggetto di pignoramento sono:

Immobili siti nel Comune di Solopaca (BN), intestati a [redacted] nata a Solopaca il [redacted] così censito nel Catasto del comune di Solopaca (BN):

A. fabbricato sito nel Comune di Solopaca (BN) identificato al NCEU

al Foglio 15 [redacted]
1000/1000 .

B. Terreni siti nel Comune di Solopaca (BN) identificai al NCT

1. al [redacted] 10 Qualità BOSCO CEDUO CLASSE 3 proprietà 500/1000.
2. al Foglio 11 part.lla [redacted] Qualità SEMIN ARBOR CLASSE 3 proprietà 500/1000.

La documentazione relativa agli immobili oggetto di esecuzione, fornita dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa, risponde a quanto previsto dal comma 2 Art. 567 c.p.c,

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione, in risposta ai quesiti sopra riportati, suddivisa nei quattro capitoli che seguono:

- Cap 1° Identificazione e descrizione dell' immobile.

- Cap 2° Stato di possesso del bene.

- Cap 3° Stima dell'immobile.

- Cap 4° Riepilogo e formazione del lotto.

82016 Montesarchio (Bn) Via Fizzo n. 118 Tel/Fax 0824832986 E_mail: tiberio.russo@poste.it - tiberio.russo@ingpec.eu

CAP. 1° - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

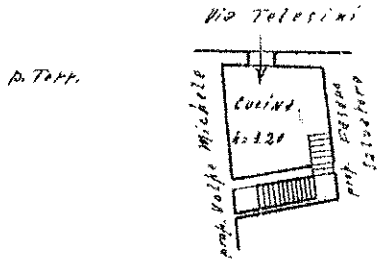
Gli immobili da stimare, di proprietà della sig.ra [redacted] in Solopaca (BN), sono ubicati nel medesimo comune.

I beni pignorati, così come descritti nell'atto di pignoramento, consistono in:

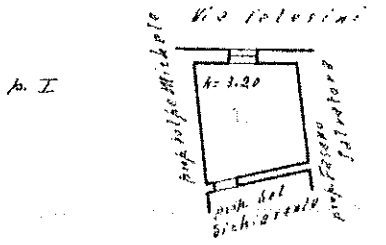
A. Unità immobiliare ad uso residenziale, di proprietà della sig.ra [redacted] in Solopaca (BN), sita nel Comune di Solopaca alla Strada comunale [redacted] 2) : identifica al N.C.E.U. foglio 15 part. [redacted] (cfr. foto n°1-2-17). Fabbricato sito nel centro storico del comune di Solopaca a[redacted]acente al atri fabbricati, confinante a Nord con la [redacted] di proprietà eredi [redacted], a Sud con la [redacted] con un piccolo orto facente parte della medesima particella e ad [redacted]. L'immobile sito nella perimetrazione del centro storico del comune di Solopaca, ha una pianta di forma rettangolare ed è inserito in un vecchio blocco di fabbricati. Si sviluppa in altezza con tre piani fuori terra; l'ingresso al fabbricato è sito in adiacenza alla strada [redacted] al piano terra, affacciandosi sulla [redacted] (foto n° 1), vi è l'ingresso soggiorno di circa mq 26,00 , l' ingresso è l'unica fonte di illuminazione per il soggiorno; da un piccolo corridoio lungo mt, 2,00 e largo 1,50 si accede alla rampa scala (foto n° 5-6), al sottoscala e alla cucina adiacente (foto n° 3-4), di circa mq 14,00 dove vi è un camino ben rifinito rivestito in marmo e una porta di accesso ad una dispensa di mq 7,80 collegata esternamente tramite una piccola porta al giardino (foto n° 7-8-9). La cucina e la dispensa sono sottoposti alla quota, del piccolo giardino esteso circa mq 14,00, di circa mt 1,60; dalla rampa scala si accede al pian primo dove vi è una camera da letto e un bagno (foto n°10-11); proseguendo in salita si arriva al piano sottotetto dove vi è un piccolo corridoio di accesso sia ad una piccola camera da letto sia ad un terrazzo (foto n° 12-13-14). L'edificio risulta allo stato occupato dalla sig.ra [redacted] con il relativo coniuge [redacted]. Risalente agli anni 40, come risulta dalla planimetria catastale allegata, è stato nel tempo ristrutturato e modificato, in quanto originariamente era composto da un unico

vano al pian terra , con relativa rampa di accesso al piano primo più soffitta, come sotto rappresentato.

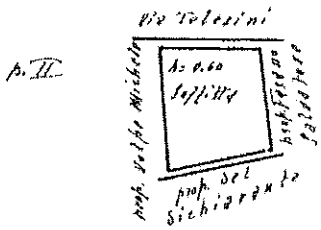
Planimetrie catastali



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO

Dalle indagini eseguite presso gli enti non si è in grado di datare l'epoca in cui è avvenuta la modifica aumentandone la superficie e la cubatura. L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo con solai in latero-cemento; la copertura è stata realizzata a due falde con solaio con putrelle in ferro e laterizio, coperto da tegole in argilla; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il vano scala ha le rampe che portano al piano superiore rivestite in marmo solo per il primo piano (foto n° 5-6), mentre per il secondo piano la rampa scala non è rifinita; il pianerottolo di riposo e quello di piano sono in maiolica; manca la ringhiera della rampa scala in tutti i piani; le pareti del vano scale sono intonacate e tinteggiate con pitture lavabile; i tramezzi che delimitano le camere da letto e i

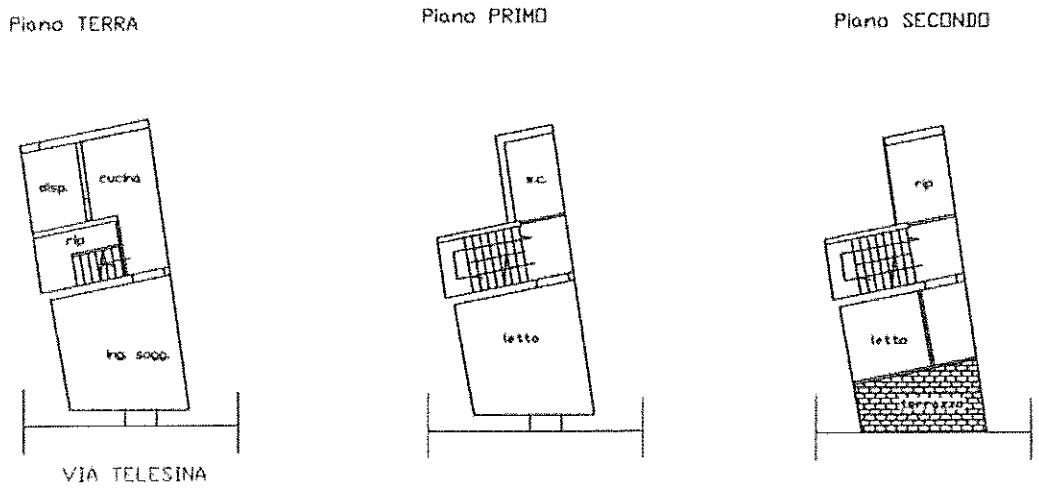
bagni sono stati realizzati con mattoni in laterizio forato dello spessore cm 8 - 10. Il fabbricato, non è dotato di impianto citofonico, ne di impianto di riscaldamento .

Le opere di finimento dell'appartamento sono di buona fattura, Le pareti sono intonacate tinteggiate ed in buono stato gli infissi esterni e le veneziane sono in alluminio preverniciato, i pavimenti sono in ceramica, le bussole interne in legno tamburato.

Il servizio igienico presente al piano primo ha le pareti completamente intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle maiolicate, gli apparecchi igienici del tipo corrente (Cfr.foto n°11) sono presenti vasca, bidet, lavabo e water;

Vi sono impianti elettrici di luce e forza motrice con punti presa e luce in tutti gli ambienti. Non vi è l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda proviene da una caldaia alimentata elettricamente. Complessivamente l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione (Cfr. foto 1-2-15).

Rilievo effettuato :



Piano Terra h= 2,80; Piano Primo h= 3,00; sottotetto h= 3,10 punto alto , h= 1,80 punto basso

82016 Montesarchio (Bn) Via Fizzo n. 118 Tel/Fax 0824832986 E_mail: tiberio.russo@poste.it - tiberio.russo@ingpec.eu

B. Terreno composto da due particelle adiacenti ([redacted]) è sito in una zona collinare distante dal centro abitato circa 1 Km , nei pressi della strada Provinciale con accesso tramite una stradina privata , con un piccolo torrente e fondi limitrofi. (foto n° 17-18-19-20),

Di seguito si procede alla specifica dei terreni:

1. l'appezzamento, di are 24, ca 20 qualità Seminativo Arborato, classe 3 reddito dominicale €14,37 reddito Agrario € 13,75, identificato al foglio 11 [redacted], è sito all'inizio del paese a circa 1 km dal centro cittadino ad una quota altimetrica di m 70 circa, sulle pendici nord-occidentali del Taburno-Camposauro. Il fondo risulta completamente abbandonato, non vi sono alberi di pregio, confina a Sud con la part. 111 a Nord con la part. 537 edificata , ad Est. da una strada privata non asfaltata, ed in terreno battuto di cui la sig.ra [redacted] ha il solo diritto di passaggio , e a Ovest con la propria part. 285.

2. l'appezzamento di terreno adiacente al primo, di are 09, ca 10 qualità Bosco Ceduo, classe 3 reddito dominicale € 0,70 reddito Agrario € 0,28 identificato al foglio 11 [redacted] del comune di Solopaca (BN). Il fondo boschivo con declinino verso il torrente confinante risulta completamente abbandonato, ed inaccessibile , confina a Sud con la part. 111 a Nord con la part. 537 edificata , ad Est. con la propria particella 82

Cap 2° Stato di possesso dei beni identificati

A. Il fabbricato, identificato catastalmente al foglio 15 [redacted] del Comune di Solopaca, oggetto della presente procedura, risultavano all'atto del sopralluogo occupato dalla sig.ra [redacted] in qualità di proprietaria 1000/1000 con il coniuge [redacted], in regime di comunione legale dei beni con il coniuge.

B. le particelle identificate catastalmente al foglio 11 part. [redacted] del Comune di Solopaca (BN), oggetto della presente procedura, risultavano all'atto del sopralluogo non coltivate, facente capo [redacted] risulta come Livellario del terreno e concedente [redacted]

Stato di provenienza

In base a quanto è stato possibile accertare e da quanto risulta dal certificato redatto dal notaio Ambrogio Romano in data 26/06/2012, e dall'ispezione ipotecaria effettuata sui beni, risulta per l'intero della piena proprietà pervenuta con i seguenti atti:

- per l' immobile A, la signora [redacted] riceveva con atto di donazione a rogito per notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di [redacted] la particella [redacted] la donante di averla acquistata a titolo

originario per usucapione per esserne stata nel possesso pubblico, pacifico , continuativo e non interrotto per oltre 20 anni

- per l' immobile **B,** la signora [redacted] riceveva con atto di donazione a rogito per notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento ai [redacted], da [redacted] nata a Solopaca il 20.10.1926, le [redacted] ad essa pervenuta per i diritti relativi ad ½ della proprietà per successione legittima di [redacted] nato a Solopaca il 27/09/1895 e deceduto il 23/10/1980.

Iscrizioni e Trascrizionie:

bene A (foglio [redacted])

- ipoteca Giudiziaria n. [redacted] di euro 52.923,26 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Guardia Sanframondi [redacted] Repertorio 1706 di euro 43.815,31 a Favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. contro 1/1 piena [redacted] ;
- ipoteca Giudiziaria n.1037 del [redacted] di euro 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del [redacted] Repertorio 354 a favore di Mutual srl contro [redacted].
- ipoteca Giudiziaria n.2401 [redacted] di euro 30.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale del [redacted] Repertorio 1716 a favore di Capitalia S.p.A. contro [redacted].
- ipoteca legale n.1016 del 24/03/2004 di euro 15.525,42 derivante da ipoteca legale registro generale 4359 a favore di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. repertorio n. 6477 del 23/03/2004 [redacted].
- Trascrizione del [redacted] – Registro particolare 9645 Registro Generale 15876 Pubblico ufficiale Tribunale repertorio [redacted] – atto esecutivo o cautelare –verbale di pignoramento ;

- Trascrizione del [redacted] – registro particolare 2308 registro generale 2705 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 383/2012 [redacted] – atto esecutivo o cautelare –verbale di pignoramento ;

bene B ([redacted])

[redacted] ipoteca Giudiziaria n. 1618 del [redacted] di euro 52.923,26 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Guardia Sanframondi del [redacted] Repertorio 1706 di euro 43.815,31 a Favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. [redacted]

- ipoteca Giudiziaria n.1037 del [redacted] di euro 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino [redacted] Repertorio 354 a favore di Mutual srl [redacted].
- ipoteca Giudiziaria n.2401 del [redacted] di euro 30.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale del [redacted] Repertorio 1716 a favore di Capitalia S.p.A. [redacted].
- ipoteca legale n.1016 [redacted] di euro 15.525,42 derivante da ipoteca legale registro generale 4359 a favore di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. repertorio n. 6477 del [redacted].
- Trascrizione del [redacted] – Registro particolare 9645 Registro Generale 15876 Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 2237 del [redacted] – atto esecutivo o cautelare –verbale di pignoramento ;
- Trascrizione del [redacted] – registro particolare 2308 registro generale 2705 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 383[redacted] – atto esecutivo o cautelare –verbale di pignoramento ;

Formalità, vincoli ed oneri che gravano sull'immobile

In base a quanto è stato possibile accertare gli immobili in questione ricadono nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto n. 9726 del 27/03/1997 e del Piano

Territoriale paesistico (P.T.P.) approvato dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con Decreto del 30/09/1996 :

- Bene A ([redacted]) zona A del P.R.G; e nella zona R.U.A. ossia zona di Recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale del Piano Territoriale Paesistico, approvato con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 30/9/1996 (G.U. n.251 del 25/10/1996), l'immobile deve essere aggiornato dal punto di vista catastale, aggiornamento che comporta un aggravio di circa € 1.000,00;
- Bene B ([redacted]) zona E del P.R.G ossia ZONA DI USO AGRICOLO, e C.A.F. del P.T.P Zona di Conservazione del Paesaggio Agricolo di Declivio e Fondovalle;

Lo scrivente ha verificato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento redatto dall'Avv. Vincenzo Collarile sono corretti.

Si riportano di seguito i dati catastali degli immobile siti nel

Comune di Solopaca (BN) NCEU:

Foglio	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito	Proprietà
[redacted]	[redacted]	A/6	3	2,5 vani	€ 71,01	[redacted]

Comune di Solopaca (BN) NCT:

Foglio	Part.	ha . are ca	qualità	Class.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
[redacted]	[redacted]	0 . 09 . 101	Bosco Ceduo	3	€0,70	€ 0,28
[redacted]	[redacted]	0 . 24 . 20	Sem. Arb	3	€ 14,37	€ 13,75

CAP. 3° STIMA DELL' IMMOBILE.

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto.Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo

fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it ; www.tecnocasa.it , www.agenziaentrate.it e decreto dirigenziale n.35 del 04/03/2011 della Regione Campania sul valore fondiario medio unitario aggiornato all'anno 2011.

Dall'analisi di tali dati si evince che per immobili del Tipo A (fabbricati) simili nella stessa zona i valori oscillano tra un minimo di €/mq 850,00 ed un massimo di €/mq 1.050,00 il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda. Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, piano, etc.) ha determinato un valore unitario da applicare per l'immobile sito alla Via Telesini, 37 composto da 3 piani fuori terra, utilizzando la seguente formula :

Valore nominale unitario = (Val OMI $_{MIN}$ + (Val OMI $_{MAX}$ - Val OMI $_{MIN}$) x K x C)x C1

Dove K = rappresenta la media ponderale di due coefficienti , K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato secondo la seguente formula:

$K = (K_1 + 3 x K_2)/4$

K_1 (taglio superficie)=	Oltre i 70 mq fino a 120 mq	0,5
K_2 (livello di piano)=	1	

$K = (0,5+3x1)/4 = 0,875$

C = Correzione tipologica dalla categoria catastale abitazione economica ad abitazione di tipo rurale A6 coefficiente correttivo = /1,05 /1,10
Pertanto : 850 + (1050-850) x K C

C1= coefficiente di merito dell'immobile e si ricava da:
Fattore posizionale , Caratteristiche intrinseche dell'Edificio : Livello di manutenzione, caratteristiche architettoniche, hanno di realizzazione dell'immobile pertinenze comuni, nr unità nel fabbricato, Caratteristiche intrinseche dell'unità: livello manutenzione complessivo, numero piani interni, vista esterna, impianti , distribuzione.
coefficiente di merito = -25,%

Valore nominale unitario (abitazione A/6)= 850+200*0,875 =1025/1,05/1,10 = 887,00
- in relazione al coefficiente di merito C1 che tiene anche conto che l'appartamento in considerazione è abitato si ottiene:
Valore nominale unitario (abitazione di tipo rurale)=887*C1=665,00
Pertanto in considerazione di quanto ricavato si ottiene un Valore nominale unitario amplificato pari a ***€/mq 665,00*** *per sup. lorda commerciale*

1. Unita Immobiliare ubicata in Solopaca (BN) alla [redacted], costituita da tre livelli fuori terra in particolare piano terra, ingresso – soggiorno, cucina, rip., dispensa e orto, al piano primo, camera da letto e bagno, al piano secondo, camera , terrazzo e rip. al (sottotetto) – riportato al N.C.E.U. foglio 15 [redacted] Cat. A/6. Classe 3 ,

Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda.(mq)	Coef. di rettifica %	Sup.comm.(mq)
T	Soggiorno	26	100	26,00
	Cucina	11,50	100	11,5
	dispensa	7,80	100	7,80
	Rip.	2,20	33	0,72
1	letto	26	100	26
1	bagno	8.26	100	8.26
	corridoio	4.30	100	4,30
2	sottotetto	29,40	33	9,70
2	terrazzo	10,40	33	3,43
T	orto	14,00	25	3,50

Tot. Superficie commerciale = 101,00 mq

Superficie commerciale di circa 101,00 mq ;

Valore Stimato = 101,00 mq X €/mq 665,00 =

€ 67.311,00 (sessantasettetrecentoundici/oo)

Da detrarre l'importo di € 1.000,00 (mille/00) per adeguamento catastale .

Valore dell'appartamento pari ad € 66.311,00 (centosettantamilasettecentotrentadue/42).

Dall'analisi di tali dati si evince che per immobili del tipo B (TERRENI) simili nella stessa zona i valori oscillano tra un minimo di €/mq 4,00 ed un massimo di €/mq 7,00,

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, viabilità, e caratteristiche urbanistiche, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili B pari a 4,00 €/mq :

B - Unita Immobiliare ubicata in Solopaca (BN) in prossimità della Strada provinciale proprietà ½ :

1. foglio [redacted] qualità Seminario Arborato calsse 3

   Superficie 2420 mq x €/mq 4,00 = € 9.768,00

(novemilasettecentosessantotto/00)

Il valore di stima di ½ della particella pari a quote (500/1000) in quanto indivisibile, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :
Prezzo di vendita della quota ½ = € 4.884,00
(quattromolaottocentoottantaquattro/00).

2. foglio 11 [redacted] comune Solopaca (BN) qualità Bosco Ceduo calsse 3
   Superficie 910 mq x €/mq 4,00 = € 3640,00
   (tremilaseicentoquaranta/00)
   Il valore di stima di ½ della particella pari a quote (500/1000) in quanto indivisibile, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :
   Prezzo di vendita della quota ½ = € 1.820,00 **(milleottocentoventio/00).**

Prezzo di vendita dell' unita B della sola quota ½ = € 6704,00
(seimilasettecentoquattro/00).

CAP. 4° RIEPILOGO E FORMAZIONE DEL LOTTO.

Si propone, di seguito, la formazione di **2 lotti** comprendente :

LOTTO 1

Fabbricato sito nel Comune di Solopaca (BN) N.C.E.U. foglio 15 [redacted] Cat. A/6. Classe 3, per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a:

€ 66.311,00 (sessantaseimilatrecentoundici/00).

LOTTO 2

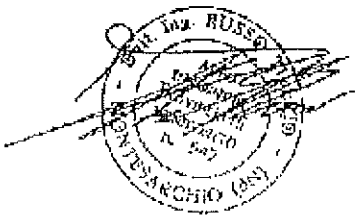
Terreno sito nel Comune di Solopaca (BN) NCT foglio [redacted] qualità Seminario Arborato calsse 3 Superficie 2420 mq -285 , foglio [redacted] qualità Bosco Ceduo calsse 3 Superficie 910 mq per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano è pari a: **€ 13.408,00 (tredicimilaquattrocentootto/00)**
Il valore di stima di ½ del lotto pari a quote (500/1000) in quanto indivisibile, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :

Prezzo di vendita della quota ½ = € 6704,00 **(seimilasettecentoquattro/00).**

(sottotetto)

82016 Montesarchio (Bn) Via Fizzo n. 118 Tel/Fax 0824832986 E_mail: tiberio.russo@poste.it - tiberio.russo@ingpec.eu

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

ALLEGATI :
1) Documentazione fotografica;
2) Planimetrie e Visure catastali dell' immobile;
3) Richiesta inoltrata al Comune di Solopaca;
4) N°2 cd-rom contenente la relazione ;
5) N°1 cd-rom contenente solo allegati ;
6) Istanza di liquidazione con allegato il modulo per il decreto;

Montesarchio, 8 gennaio 2014 Il C.T.U.