

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele Cuoco

procedura n.294/2008 del R.G.E

Causa promossa dalla ***** contro *****

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ELABORATI:

- Relazione di consulenza tecnica ;
- Allegato 1;
- Determinazione competenze tecniche All. 2.

Benevento, lì _____

IL CTU

Geom. Cinzia RUSSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 7 maggio 2010 la sottoscritta geom. Cinzia Russo residente in Benevento alla via G. Gentile n. 8 e iscritta all'Albo dei geometri al n. 1237, è stata nominata C.T.U. nella causa n. 294/2008 del R.G.E. promossa dalla ***** contro il Signor *****.

In data 15 luglio 2010, dopo aver prestato giuramento di rito, le è stato affidato l'incarico di stimare il valore dei beni pignorati e di rispondere ai quesiti indicati nello schema di relazione del Giudice dell'Esecuzione, dott. Michele Cuoco.

Per l'espletamento dell'incarico e il deposito della Relazione di Consulenza in Cancelleria, il termine fissato dal G.E. è quello di quarantacinque giorni prima dell'udienza del 19.10.2010 ma, pur iniziando regolarmente le operazioni peritali è stato necessario presentare un'istanza di nomina del Custode Giudiziario e più istanze di proroga di deposito dell'elaborato peritale. Il giorno 18 ottobre c.a. è stato possibile, per mezzo del Custode Giudiziario, l'Istituto vendite Giudiziarie Napoli Spa, entrare nell'immobile pignorato ed eseguire gli opportuni accertamenti.

Nel frattempo, sono stati studiati gli atti processuali e le produzioni delle parti, sono state eseguite le necessarie ulteriori ricerche presso:

- l'Agenzia del Territorio di Benevento, ove veniva acquisita la relativa documentazione catastale ed altre informazioni utili;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, ove veniva acquisita la documentazione relativa all'elenco delle formalità, trascrizioni ed iscrizioni relative all'immobile oggetto di valutazione;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Bonea, in data 4 ottobre 2010, veniva eseguita una istanza per l'accesso alla documentazione tecnica-amministrativa dell'immobile oggetto di valutazione, al fine di verificare la regolarità urbanistica.

A questo punto, conclusa la fase di raccolta di tutti gli elementi utili, la sottoscritta, ha proceduto alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica.

RELAZIONE DI STIMA

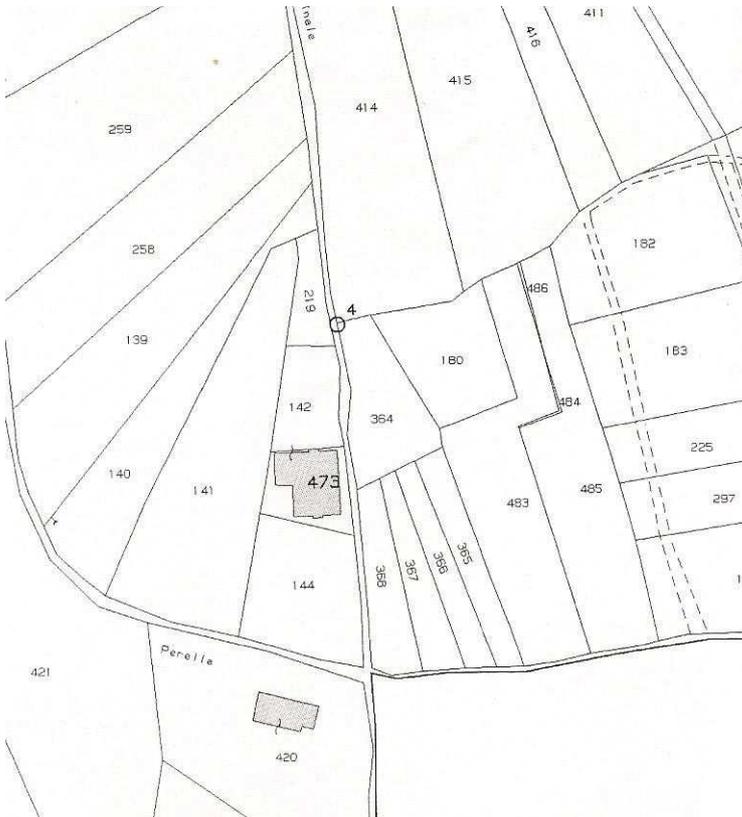
1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è il seguente immobile:

“ *Fabbricato per civile abitazione in Via Vairano snc, nell'agro di Bonea (BN), confinante ad est con Via Vairano, ad ovest con l'appezzamento di terreno di proprietà Cecere Antonio, riportato in catasto terreni al foglio 5 p.lla 141, a sud con i beni di proprietà Grasso Palmina e a nord con l'appezzamento di terreno di proprietà Massaro Giovanni.*

2. DATI CATASTALI

Il fabbricato è riportato in catasto urbano del comune di Bonea, al **foglio 5, p.lla 473 sub 1, 2 e 3**, rispettivamente con *categoria A/2, consistenza vani 6,5, rendita catastale 469,98; categoria A/2, consistenza vani 6,5, rendita catastale 469,98 e categoria C/2, consistenza mq 116, rendita catastale 185,72* tutte intestate a ***** , nato



a Montesarchio il 26.06.1968 per la quota di proprietà di 1000/1000.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile è situato in una zona a densità abitativa medio-bassa di Bonea (BN), nei pressi dell'incrocio fra la strada vicinale di Vairano e quella di Perrelle a pochi chilometri dal centro del paese, la zona è ben esposta ma non dotata di tutti i servizi urbani e di trasporto e di attività commerciali di prima necessità.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano primo ed un secondo, il piano rialzato ed il piano primo hanno un ingresso indipendente ma non ancora completato e rifinito a perfetta regola d'arte.

Tutto il fabbricato, si presenta in uno stato di manutenzione carente, la sua costruzione risale all'anno 1980, il piano rialzato è composto da due ingressi, posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato, una cucina, tre camere, un piccolo ripostiglio, un bagno ed un piccolo corridoio. Il piano primo rispecchia il piano rialzato, con ingresso indipendente ed una scala interna che porta ad un locale di sgombero posto al piano secondo. Questo piano, rispetto al piano rialzato, che è in rovina ma rifinito in quanto abitato fino a qualche mese prima, il piano primo invece non è completato strutturalmente, difatti, sono state eseguite solo le tramezzature interne e mancano tutti gli impianti, pavimenti e rivestimenti. Le stesse manchevolezze, vi sono al piano secondo.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufi squadri e malta cementizia, solai del tipo misto in c.a. e laterizi. I tramezzi interni, sono in mattoni forati e malta cementizia con uno spessore di circa 10 cm. Il tetto è a falde, impermeabilizzato con guaina sintetica e coppi di copertura.

Consistenza: piano seminterrato mq 116,00, piano rialzato mq 136,00, piano primo mq. 136,00 e piano secondo mq. 15.

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E INDICAZIONE DEL TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile oggetto della presente stima, è stato costruito nel 1980 su un terreno distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 5 particelle nn. 143 e 194, di superficie catastale di mq. 440, di proprietà del signor ***** , residente in Montesarchio (BN) alla Via Cappuccini 22.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita.

Da una ricerca ipotecaria effettuata sugli archivi informatizzati dal 02/01/1979 al 04/11/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento è emerso che sul bene oggetto di stima, vi sono le formalità pregiudizievoli, di seguito riportate:

- ✓ Trascrizione contro ***** del 29/05/1996 Registro Particolare n. 3997 a favore della ***** – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** –beni siti in Bonea al foglio 5 p.lle 143 e 194 (*terreni su cui insiste il fabbricato da stimare*);
- ✓ Trascrizione contro ***** del 15/01/2009 Registro Particolare n. 409 a favore della ***** – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – beni siti in Bonea al foglio 5 p.lle 473 sub 1, 2 e 3 (*fabbricato da stimare*)

Non risultano altre formalità fino al 04/11/2011.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il lotto di terreno su cui è stato costruito il fabbricato oggetto della presente stima, è riportato in Catasto Terreni al foglio 5 particelle 143 e 194, di superficie catastale mq. 440. il fabbricato è stato costruito secondo la **Concessione edilizia n. 670 del 18.09.1989** per la costruzione di un complesso produttivo rilasciata dal comune di Bonea

(BN) al Signor *****. La regolarità urbanistica dell'immobile, è stata verificata a seguito istanza presentata dalla sottoscritta, al Comune di Bonea in data 04.10.2010, per avere accesso agli atti tecnici e amministrativi (*all. 1*), è emerso dalla predetta verifica, che la scala di accesso al piano primo, ricade nella particella 142 di proprietà Massaro Giovanni nato a Montesarchio il 27/06/1969.

8. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

L'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, non pongono dubbi per la vendita in un unico lotto. La frammentazione in lotti, sminuirebbe il valore unitario della costruzione e la funzionalità dell'unità immobiliare. Per la stima di detto fabbricato, la scrivente ha eseguito accurate indagini di mercato in zona, onde acquisire elementi utili a poter stabilire il più probabile valore economico dell'immobile, oggetto di valutazione. Il metodo di stima adottato è del tipo sintetico; il criterio quello comparativo, ovvero quello che consente di attribuire, ai beni oggetto di stima, equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati in zona, da altri beni dello stesso genere, avvalendosi pertanto delle esperienze di mercato, ossia delle compravendite già praticate, le quali attraverso la domanda e l'offerta, creano un certo clima economico.

9. STIMA DELL'IMMOBILE

Il *valore dell'abitazione con annessa piccola corte*, viene calcolato moltiplicando la sua *superficie commerciale* per il *valore al metro quadro* stimato:

$$V = S_c \times V_e$$

S_c = superficie commerciale;

V_e = valore al metro quadro.

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali al 50%;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b) di servizio (cantine, garage, depositi etc.).

Per dette superfici (di servizio e di ornamento), i relativi coefficienti di 'omogeneizzazione', secondo la norma UNI 10750, sono pari rispettivamente a :

- per deposito/cantina/garage= 0,50;
- per balconi = 0,25;

la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali ad esempio le scale esterne, sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Utilizzando tale criterio, si è determinata la superficie totale commerciale (ed omogeneizzata), riportata nella tabella che segue:

Tipo locale Livello/piano	Superficie commerciale totale (mq)
Piano Seminterrato	116 x 0.50 = 58
Piano Rialzato	136
Piano Primo	136
Piano Secondo	15
Balconi e terrazzi	86.93 x 0.25 = 21.73
Scale esterne	9.18
TOTALE	mq. 375.91

Il parametro di riferimento è il metro quadrato (mq), mentre come fattori influenti la stima, sono stati presi in considerazione:

- **ubicazione, accessibilità, tipologia costruttiva, lavori mancanti, consistenza, stato di manutenzione del manufatto, impianti, pertinenze, destinazione urbanistica**; sulla base di tutti questi elementi e da una interrogazione alla *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2011, 1° semestre, per la zona B1, microzona catastale, 1, tipologia prevalente, abitazioni di tipo economico, il*

valore di mercato varia tra €. 830,00 ed €. 1.000,00 mentre per i laboratori, varia tra €.
360,00 e €. 445,00 si ritiene, equo stabilire il seguente prezzo unitario:

valore di €/mq. 500,00

Detto valore viene moltiplicato per la rispettiva superficie:

Fabbricato con annessa corte = €. 500,00 x mq. 375.91 = **€. 187.955,00**

Si pone in evidenza, che la scala di accesso al secondo piano, ricade per circa 4,40 metri, in altra proprietà. Si applica, pertanto, giusta detrazione per la demolizione della scala esistente e la costruzione di una nuova scala posta lateralmente (*computo metrico all. 1*).

Valore di mercato dell'immobile = €. 187.955,00 - € 4.000,00 = **€. 183.955,00**

Il *valore di mercato* dell'immobile sopra descritto complessivamente è **di euro**

183.955,00 (centottantatremilanovecentocinquantacinque/00)

CONCLUSIONI

In sintesi, si può affermare che l'unità immobiliare riportata in Catasto Urbano del Comune di Bonea (BN) al **foglio 5 particelle 473 sub 1, 2 e 3**, ha un valore di mercato stimato, corrisponde ad **€. 183.955,00**.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il mandato ricevuto, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Il CTU

Geom. Cinzia RUSSO

Fabbricato urbano sito in Bonea (Bn) alla Via Vairano snc



Ingresso principale



Prospetto posteriore