

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

Processo Esecutivo iscritto al n. 114/08

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE***

Ill.mo Dr. Michele CUOCO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

***Arch. Flavio De Stasio***

Benevento, 11/07/2011.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. Premessa

Con provvedimento del 30 OTTOBRE 2009, la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Flavio De Stasio, con studio in Apice, Viale della Libertà n. 9, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 514, Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo esecutivo n.114/08 Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, mi fu conferito l'incarico, che si articola nei seguenti quesiti:

- a) *Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta 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) *Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante l'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 caratteristiche 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 utilizzatori fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, 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) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo,*

*eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito 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 del bene, alla sua correzione o redazione;*
- e) l'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi 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) la specificazione dei **vincoli ed oneri** giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- g) **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 alla data della perizia;*
  - eventuali cause in corso;*
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
- h) **la 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 la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

A seguito del conferimento dell'incarico comunicai la data del primo accesso, fissato per il giorno 14 Dicembre 2009, al proprietario dell'immobile ed alle parti costituite in giudizio.

Nel corso di tale accesso, nessuno dei convocati era presente al sopralluogo, effettuai un rilievo fotografico del perimetro esterno dell'immobile pignorato ed un'accurata indagine visiva al fine di poter accertare lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

In seguito ho provveduto ad informare il G.E. circa l'assenza dei convocati al primo accesso mediante apposita istanza.

Facendo seguito alla mia istanza il G.E. dava incarico all'I.V.G. di disporre dei locali per permettere al sottoscritto C.T.U. l'accesso al loro interno.

Il giorno 8 luglio 2011, Dopo aver preso accordi con l'Istituto Vendite Giudiziarie mi recai presso l'immobile accompagnato da un funzionario dell'Istituto per effettuare le operazioni di sopralluogo.

Effettuai un rilievo fotografico dell'immobile pignorato ed un'accurata indagine visiva al fine di poter accertare lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

Ho proceduto, inoltre, ad effettuare meticolose indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di S. Bartolomeo in Galdo e, a seguito di formale istanza, ho ottenuto il rilascio dei seguenti documenti:

- copia della convenzione per il rilascio della concessione edilizia tra il Comune di S. Bartolomeo in Galdo e i coniugi [REDACTED] e [REDACTED];
- copia della concessione edilizia n. 50 del 11/06/83 completa degli elaborati progettuali, relativa all'immobile di che trattasi;
- copia della concessione edilizia n. 136 del 18/07/85 di variante in corso d'opera completa degli elaborati progettuali, relativa all'immobile di che trattasi;
- copia della concessione edilizia n. 77 del 02/06/89 di variante in corso d'opera alle concessioni n.50/83 e 136/85 completa degli elaborati progettuali, relativa all'immobile di che trattasi;
- stralcio del P.R.G. vigente e relative Norme di Attuazione;
- copia di richiesta del certificato di agibilità
- Presso l'Agenzia del Territorio di Benevento ho acquisito:
  - le visure, l'estratto di mappa e la planimetria catastale;
  - le visure delle trascrizioni e delle iscrizioni a favore e contro

### **Risposta ai quesiti**

#### **3.1. *Quesito a) individuazione dei beni oggetto del pignoramento.***

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un edificio plurifamiliare sito al rione Ianziti n. 1 nel comune di S. Bartolomeo in Galdo. Esso si sviluppa su cinque livelli e precisamente:

1. piano seminterrato (autorimessa);
2. piano terra (locale commerciale);
3. piano primo (abitazione);
4. piano secondo (abitazione);
5. piano sottotetto (abitazione).

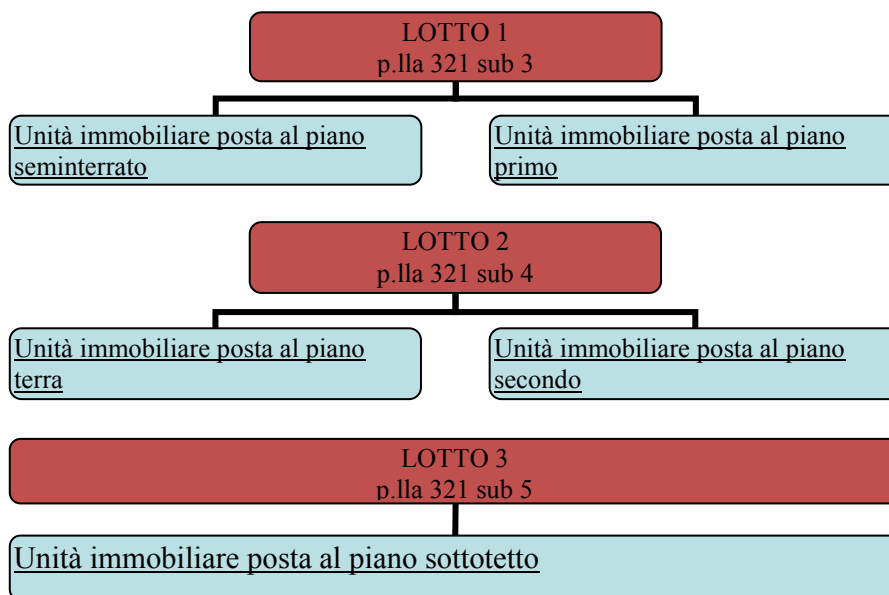
Il confine del lotto edificato è individuabile da una recinzione che circonda la proprietà per tre lati due dei quali individuano rispettivamente l'accesso all'autorimessa, attraverso una lieve rampa e l'accesso pedonale al corpo scala.

I confini catastali sono individuati, come si evince dall'estratto di mappa:

- a nord ovest con la particella 320
- a nord est con le particelle 16 e 346

- a sud ovest con la particella 424
- a sud est con la particella 522

Visto l'elevato valore dell'immobile, per agevolare la vendita, si consiglia la suddivisione in lotti così come già suddivisi catastalmente e precisamente:



### 3.2. *Quesito b) Individuazione dei beni componenti il lotto.*

Caratteristiche sommarie: l'unità immobiliare *de quo* è costituita da un edificio su 5 livelli, sito al rione Ianziti n. 1 nel comune di S. Bartolomeo in Galdo.

L'accesso all'immobile avviene dalla sp 169, esso è confinante su tre lati con altre proprietà e su un lato con strada privata, è individuato catastalmente al foglio 91 p.la 321 sub 3,4 e 5.

L'edificio è di tipo medio.

Superficie di terreno di pertinenza: la superficie di pertinenza dell'immobile è costituita da una fascia di terreno della larghezza di m 5 che circonda lo stesso.

Descrizione della zona: l'immobile è ubicato in zona semicentrale a circa 500 m dal centro cittadino. L'urbanizzazione primaria è completa: la zona è servita da acquedotto e fognatura comunale, rete di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica, e del gas.

Le unità che compongono l'edificio sono le seguenti:

1. Unità immobiliare posta al piano seminterrato, individuata al foglio 91 p.la 321 sub 3, con destinazione d'uso autorimessa ed accesso dal lato sud ovest mediante rampa in cls che immette in un piazzale, posto sul lato nord ovest, antistante

l'ingresso costituito da due aperture di larghezza 3,00 m, la superficie utile lorda del locale è di mq 104,00 con altezza utile interna m 2,20.

Il seminterrato è collegato ai piani superiori mediante una scala a chiocciola in ferro e l'ascensore posto sul lato nord est, le pareti interne risultano intonacate e rifinite con pittura bianca, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica e tutte le finiture interne risultano discrete nel loro stato di conservazione.

2. Unità immobiliare posta al piano terra, individuata al foglio 91 p.lla 321 sub 4, con destinazione d'uso autorimessa e locali uso ufficio, suddiviso in tre ambienti mediante pareti divisorie in mattoni forati intonacati, la superficie utile lorda totale è di mq 148,00 con altezza utile interna m 2,80.

L'accesso al primo locale, con superficie utile lorda di mq 88,00, avviene dal lato sud ovest mediante due aperture di larghezza 2,80 m dotate di serrande avvolgibili metalliche, l'illuminazione naturale è garantita da una luce posta sulla parete nord est.

Lo stesso è collegato inoltre al corpo scala mediante un'apertura ed è dotato di un wc.

Le pareti interne risultano intonacate e rifinite con pittura bianca la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica tutte le finiture interne risultano discrete nel loro stato di conservazione.

Il secondo locale, con superficie utile lorda di mq 60,00, è posto sul lato nord ovest al quale si accede dal vano scala, mediante una porta di larghezza 1,00 m, ed è caratterizzato da due ambienti divisi da una parete in mattoni forati intonacati e comunicanti mediante una porta di larghezza 1,00 m.

L'illuminazione naturale è garantita da due luci poste rispettivamente sul lato nord ovest e nord est.

Le pareti interne risultano intonacate e rifinite con pittura di colore giallo, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica tutte le finiture interne risultano buone nel loro stato di conservazione.

3. Unità immobiliare posta al piano primo, individuata al foglio 91 p.lla 321 sub 3, con destinazione d'uso abitazione, con accesso dal corpo scala e collegato al piano terra mediante ascensore, la superficie utile lorda dell'unità è di mq 150,00 con altezza utile interna m 2,80.

Esso è costituito da 5 camere, tutte dotate di balconi aventi una profondità di m 1,50, collegate da un disimpegno-ingresso, un bagno e un ripostiglio ed è così suddivisa:

- Camera posta sul lato nord ovest – nord est con superficie utile lorda di mq 48,00, con accesso dal corpo scala ed accesso esterno sul balcone su tre lati, questo ambiente risulta privo di pavimentazione e intonaco;
- Zona ingresso;

- 3 Camere, poste sul lato sud ovest, con accesso dal disimpegno ed accesso esterno sul balcone dal lato sud ovest
- Bagno, posto sul lato sud est, con accesso dal disimpegno e dotato di finestra posta sul lato sud est;
- Camera, posta sul lato sud est- nord est, con accesso dal disimpegno e dotata di accesso al balcone sul lato sud est;
- Ripostiglio posto sul lato nord est.

Le pareti interne risultano intonacate e la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica tutte le finiture interne risultano buone nel loro stato di conservazione.

4. Unità immobiliare posta al piano secondo, individuata al foglio 91 p.la 321 sub 4, con destinazione d'uso abitazione, con accesso dal corpo scala e collegato al piano terra mediante ascensore, la superficie utile lorda dell'unità è di mq 150,00 con altezza utile interna m 2,80.

Essa è costituita da 5 camere e due bagni ed è così suddivisa:

- Zona giorno-ingresso posta sul lato nord ovest – sud ovest, dotata di accesso esterno sul balcone dal lato nord ovest e finestra sul lato sud ovest;
- Cucina pranzo posta sul lato nord ovest – nord est, comunicante con la zona giorno ed accesso esterno sul balcone dal lato nord ovest;
- Disimpegno, che conduce alla zona notte;
- Camera, posta sul lato sud ovest, con accesso dal disimpegno ed accesso esterno sul balcone dal lato sud ovest;
- Camera, posta sul lato sud ovest, con accesso dal disimpegno ed accesso esterno sul balcone dal lato sud ovest
- Bagno, posto sul lato sud est, con accesso dal disimpegno e dotato di finestra posta sul lato sud est;
- Camera, posta sul lato sud est- nord est, con accesso dal disimpegno e dotata di finestra posta sul lato sud est;
- Bagno, posto sul lato nord est- nord ovest, con accesso dalla camera di cui sopra quest'ultimo non è dotato di aperture.

Tutte le pareti interne risultano intonacate e pitturate, la pavimentazione è costituita da piastrelle di granito per la zona giorno e cucina, pavimentazione in marmo a macchia aperta nel bagno principale e parquet nella zona notte.

Tutte le finiture interne risultano buone nel loro stato di conservazione.

5. Unità immobiliare posta al piano sottotetto, individuata al foglio 91 p.la 321 sub 5, con destinazione d'uso abitazione, con accesso dal corpo scala e collegato al piano terra mediante ascensore, la superficie utile lorda dell'unità è di mq 139,00 con altezza utile interna variabile da un minimo di m 2,50 ad un massimo di m 3,50.

Essa è costituita da 4 camere ed un bagno ed è così suddivisa:



- Zona giorno-ingresso posta sul lato nord ovest – sud ovest, dotata di apertura esterna sul lato nord ovest;
- Cucina pranzo posta sul lato nord ovest – nord est, comunicante con la zona giorno ed apertura esterna sul lato nord ovest;
- Disimpegno, al quale si accede dalla zona giorno-ingresso e che collega la zona giorno con la zona notte;
- Camera, posta sul lato sud ovest, con accesso dal disimpegno ed apertura esterna sul lato sud ovest;
- Bagno, posto sul lato sud est, con accesso dal disimpegno e dotato di finestra posta sul lato sud est;
- Camera, posta sul lato sud est- nord est, con accesso dal disimpegno e dotata di finestra posta sul lato nord est;

Tutte le pareti interne risultano intonacate e la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica tutte le finiture interne risultano discrete nel loro stato di conservazione.

Data della costruzione: l'edificio in esame è stato realizzato nel 1989

Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato: struttura di elevazione verticale in calcestruzzo armato; solai latero-cementizi. Le facciate sono con finiture ad intonaco e pittura di scarsa conservazione. Le aree esterne sono dotate di recinzione e di pavimentazione. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è mediocre.

Apprezamenti generali: lo stato di conservazione e di manutenzione generale è discreto. sufficiente dotazione di servizi e di impianti, così come l'illuminazione naturale e aerazione.

### **3.3. *Quesito c) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.***

L'Ente comunale aveva rilasciato una concessione edilizia nel 1983 n. 50, successivamente nel 1985 fu rilasciata una autorizzazione in variante con n. 136 e nel 1989 fu rilasciata una ulteriore autorizzazione in variante con n. 77. Alla data del rilascio della stessa era in vigore il programma di fabbricazione testo coordinato della Legge n. 1150/1942 con le modifiche ed integrazioni apportate dalla Legge n. 765/1977; l'area era fuori dal centro abitato. Alla data della presente consulenza è in vigore il P.R.G., adottato nel Comune di S.Bartolomeo in Galdo, che classifica la zona di interesse in C (di espansione).

Conformità al provvedimento di assenso comunale:

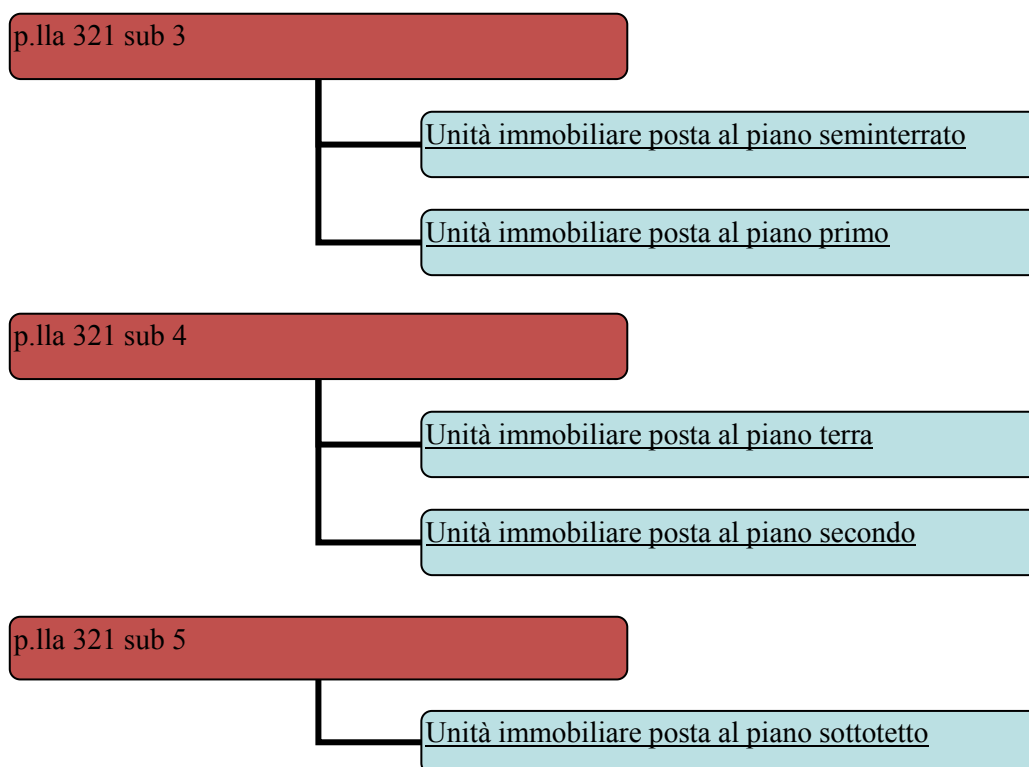
L'unità immobiliare risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia alla data della presente CTU.

Allo stato il Comune ha rilasciato, mediante silenzio assenso, la dichiarazione di agibilità dell'immobile *de quo*.

### **3.4. *Quesito d) identificazione catastale dell'immobile***

L'immobile de quò è individuato catastalmente al foglio 91 p.la 321 sub 3,4 e 5.

Le sub particelle sono così costituite:



I documenti catastali risultano conformi a quelli specificati nell'atto di pignoramento

### **3.5. *Quesito e) Descrivere lo stato di possesso del bene,***

L'immobile attualmente risulta in parte occupato da terzi.

Nello specifico:

l'alloggio al piano primo è stato dato in locazione al Sig. [REDACTED] mediante regolare contratto con scadenza 31/05/2014.

Il contratto è stato stipulato, in data 1 maggio 2010 e registrato in S. Bartolomeo in Galdo al n 3308 serie 3 in data 11 maggio 2010, tra il Sig. [REDACTED] e il Sig.

██████████, quest'ultimo legalmente rappresentato a mezzo di procura generale dal Sig. ██████████ (vedi copia allegata).

l'alloggio al piano primo è stato dato in locazione al Sig. ██████████ mediante regolare contratto con scadenza 31/05/2014.

Il contratto è stato stipulato, in data 1 maggio 2010 e registrato in S. Bartolomeo in Galdo al n. 3314 serie 3 in data 11 maggio 2011, tra il Sig. ██████████ e il ██████████, quest'ultimo legalmente rappresentato a mezzo di procura generale dal Sig. ██████████ (vedi copia allegata).

Entrambi i conduttori usufruiscono altresì di parte dei locali posti al piano terra ad uso autorimessa e dell'accesso al piano seminterrato per la gestione delle utenze.

### ***3.6. Quesito f) Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri***

Dai documenti in mio possesso e dalle risultanze rilevate in loco, non sembrano esistere sul bene in esame altre formalità, vincoli o oneri.

L'immobile non è di interesse storico-artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge 1 giugno 1936 n. 1089.

Non esistono formalità da cancellare.

### ***3.7. Quesito g) non esistono allo stato attuale:***

- documentazioni circa 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 alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

l'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato dalla data di costruzione.

## ***Quesito h) valutazione complessiva dei beni***

### **a. *SCELTA DEL METODO DI STIMA***

La stima sarà effettuata con la metodologia di confronto, cioè quello di riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle classi formate con beni analoghi di prezzi noti.

Si è scelto tale metodo in quanto è dimostrato che il metodo di stima più rispondente per le valutazioni è quello fondato essenzialmente sul confronto.

Si pone a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza di piano nonché lo stato di manutenzione e delle finiture dell'edificio.

Poiché si ritiene che il metodo della comparazione diretta può offrire risultati sufficientemente oggettivi, si sceglie questo metodo di stima, costruendo una scala di prezzi noti, assicurandosi che i beni campione appartengano allo stesso mercato.

Pertanto svolte indagini, assunte informazioni, esperiti accertamenti sul valore di immobili simili sia per posizione sia per ampiezza, si procede al computo per la valutazione definitiva di stima.

### **b. *VALUTAZIONE***

Da meticolose indagini svolte nella zona con riferimento ad immobili simili e da un esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi di immobili, risultano i seguenti valori di mercato

- tra € 1.000,00 e € 1.100,00 al mq per le abitazioni;
- tra € 460,00 e € 570,00 al mq per il locale ad uso autorimessa;
- tra € 1150,00 e € 1300,00 al mq per il locale commerciale;

Con riferimento a quanto innanzi ampiamente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione dei luoghi, alle caratteristiche costruttive, allo stato di manutenzione e conservazione e alla scelta del metodo di stima, il valore più possibile vicino al prezzo di mercato è stato ricavato sommando i valori dei singoli immobili, infatti non è possibile equiparare i valori al metro quadrato di una locale commerciale, di un locale deposito e di una abitazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si considerano al 100% le superfici utili lorde e al 50 % le superfici accessorie (balconi).

A tal fine si è provveduto ad utilizzare dei parametri riduttivi che tengono conto sia della vetustà dell'immobile che del suo stato di conservazione.

Tabella applicativa dei coefficienti di degrado, in relazione agli anni successivi a quello di costruzione dell'immobile.					
Anni	Coefficiente	Anni	Coefficiente	Anni	Coefficiente
1 – 5	1.00	21	0.845	37	0.765
6	0.99	22	0.84	38	0.76
7	0.98	23	0.835	39	0.755
8	0.97	24	0.83	40	0.75
9	0.96	25	0.825	41	0.745
10	0.95	26	0.82	42	0.74
11	0.94	27	0.815	43	0.735
12	0.93	28	0.81	44	0.73
13	0.92	29	0.805	45	0.725
14	0.91	30	0.80	46	0.72
15	0.90	31	0.795	47	0.715
16	0.89	32	0.79	48	0.71
17	0.88	33	0.785	49	0.705
18	0.87	34	0.78	50 ed oltre	0.70
19	0.86	35	0.775		
20	0.85	36	0.77		

#### Stato di conservazione e manutenzione

Tabella dei coefficienti dello stato di conservazione		
stato normale	stato mediocre	stato scadente
1.00	0.80	0.60

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

1. pavimenti;
2. pareti e soffitti;
3. infissi;
4. impianto elettrico;
5. impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
6. impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni :

1. accessi, scale e ascensore;
2. facciate, coperture e parti in comune in genere.

Lo stato dell'immobile si considera normale qualora siano in scadenti condizioni quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni almeno tre degli elementi di cui sopra, dei quali almeno due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi igienici.

Nel nostro caso lo stato delle unità immobiliari in esame e da considerarsi tra il normale e il mediocre, per cui si ritiene equo determinare il più probabile valore venale delle unità immobiliari di cui si tratta in:

### 1- Locale autorimessa:

Piano seminterrato P.IIa 321 sub 3:

AREA COMMERCIALE MQ	Valore medio di riferimento	VETUSTÀ	STATO DI CONSERVAZ.	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
94,00	€ 515,00	0,84	0,9	€ 389,34	<b>€ 36.597,96</b>

### 2- Locale commerciale:

Piano terra P.IIa 321 sub 4:

AREA COMMERCIALE MQ	Valore medio di riferimento	VETUSTÀ	STATO DI CONSERVAZ.	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
148,00	€1.225,00	0,84	0,9	€ 926,10	<b>€ 137.062,80</b>

### 3- Unità abitative:

Piano primo P.IIa 321 sub 3:

AREA COMMERCIALE MQ	Valore medio di riferimento	VETUSTÀ	STATO DI CONSERVAZ.	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
115,00	€1050,00	0,84	0,9	€ 793,80	<b>€ 91.287,00</b>

AREA COMMERCIALE MQ	Valore medio di riferimento	VETUSTÀ	STATO DI CONSERVAZ.	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
66,00	€1050,00	0,84	0,6	€ 529,20	<b>€ 34.927,20</b>

Piano secondo P.IIa 321 sub 4:

AREA COMMERCIALE MQ	Valore medio di riferimento	VETUSTÀ	STATO DI CONSERVAZ.	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
179,00	€1050,00	0,84	0,9	€ 793,80	<b>€ 142.090,20</b>

Piano terzo (sottotetto) P.lla 321 sub 5:

AREA COMMERCIALE MQ	Valore medio di riferimento	VETUSTÀ	STATO DI CONSERVAZ.	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
135,00	€1050,00	0,84	0,9	€ 793,80	<b>€ 107.163,00</b>

### 3. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono pervenuto:

- 1) edificio plurifamiliare sito al rione Ianziti n. 1 nel comune di S. Bartolomeo in Galdo. Censito al N.C.E.U al foglio 91 p.la 321 sub 3,4 e 5
- 2) È composto su cinque livelli e precisamente:
  - a. piano seminterrato (autorimessa);
  - b. piano terra (locale commerciale);
  - c. piano primo (abitazione);
  - d. piano secondo (abitazione);
  - e. piano sottotetto (abitazione).

L'immobile attualmente non è in possesso del debitore esecutato, ed è disabitato.

- 3) Non ci sono formalità da cancellare.
- 4) L'immobile è conforme dal progetto assentito dal Comune.
- 5) Il valore della dell'immobile è di € **549.126,16**
- 6) è opportuna la vendita del cespite in più lotti.

Benevento, 11/07/2011

Il C.T.U.

*Arch. Flavio De Stasio*