

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

□ □ □ □ □ □

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 199/11 R.G.E.**

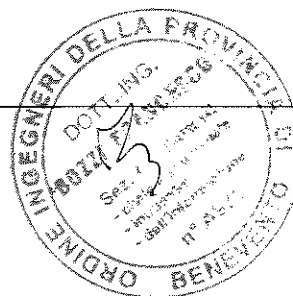
□ □ □ □ □ □

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RELAZIONE TECNICA**

**CONSULENTE TECNICO**

**ING. FRANCESCO BOZZI**



### CAPITOLO I AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Benevento, nominava il sottoscritto ing. Francesco Bozzi, con studio tecnico in Benevento alla via San Gaspare del Bufalo 3, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 971, consulente tecnico nell'ambito della procedura esecutiva n. 199/11 R.G.E.

In data 14 febbraio 2013, in occasione del giuramento di rito prestato dallo scrivente, il G.E. disponeva il seguente quesito:

*“Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od idoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificati catastalmente:*

<i>UBICAZIONE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>PARTICELLA</i>	<i>SUB</i>
<i>Amorosi</i>	<i>7</i>	<b>omissis</b>	
<i>Amorosi</i>	<i>7</i>		
<i>Dugenta</i>	<i>1</i>		

*a. alla 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. All'esatta elencazione ed individuazione dei 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 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 utilizzato ai 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. Alla 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 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 gli 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; qualora le operazioni di accatastamento richiedano 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 omissione;*

- e. All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove 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 dei 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 alla data della perizia*
  - 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 e 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 a 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 maggior 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.*

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali necessarie alla stesura della presente relazione sono state espletate attraverso quattro direttrici fondamentali.

La prima fase, ha visto il consulente tecnico impegnato nella lettura della

documentazione agli atti e nell'acquisizione di visure e planimetrie catastali degli immobili esecutati; la seconda, è stata articolata attraverso l'acquisizione di certificati ed informazioni urbanistiche delle unità immobiliari da stimare e nell'accertare l'eventuale presenza di formalità, vincoli e oneri; la terza è stata condotta effettuando dei sopralluoghi in sito per visionare le caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive degli immobili, la presenza di eventuali anomalie rispetto alla documentazione di riferimento (planimetrie catastali, visure catastali, ecc.) ed ogni altro aspetto utile per avere un inquadramento generale dei beni pignorati.

Infine, l'ultima fase delle operazioni peritali ha visto il consulente tecnico reperire informazioni da varie fonti quali agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio di Benevento, operatori economici, in merito all'andamento del mercato immobiliare vigente nel territorio dove è ubicato il cespite immobiliare da stimare, allo scopo di acquisire degli elementi significativi per la redazione della stima.

#### **ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRESENTATA DAL CREDITORE**

Nel fascicolo di ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- 1) Certificazione notarile sostitutiva ex art 567 2° comma c.p.c;
- 2) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritta presso la Conservatorie dei RR. II. di Benevento al nn.

omissis

I documenti integrativi sono allegati alla presente relazione tecnica.

**RISPOSTA AL QUESITO RELATIVAMENTE A QUANTO RICHIESTO AL PUNTO**

**a:** *alla 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.*

Dall'esame della documentazione agli atti si ha che il pignoramento in esame grava per l'intero diritto di proprietà sui seguenti beni:

- 1) Unità immobiliare sita in Amorosi (Bn), censita in catasto fabbricati foglio 7 – omissis-
- 2) Unità immobiliare sita in Amorosi (Bn), censita in catasto fabbricati foglio 7 – omissis
- 3) Unità immobiliare sita in Dugenta (Bn), censita in catasto terreni foglio 1 – omissis

**RISPOSTA AL QUESITO RELATIVAMENTE A QUANTO RICHIESTO DAL PUNTO B**

**AL PUNTO I:**



Per la procedura esecutiva in esame, considerate le caratteristiche intrinseche, estrinseche e funzionali dei suddetti beni immobili da stimare, si è ritenuto opportuno formare due distinti lotti per la vendita come di seguito indicato.

### **LOTTO 1**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO :**

- a) Unità immobiliare sita in Amorosi (Bn), censita in catasto fabbricati foglio 7 – omissis -;
- b) Unità immobiliare sita in Amorosi (Bn), censita in catasto fabbricati foglio 7 – omissis -;

**QUOTA ESECUTATA:** 1000/1000 della proprietà;

**UBICAZIONE:** Comune di Amorosi (Bn) omissis ;

**TIPOLOGIA IMMOBILE:** Trattasi di un fabbricato ubicato nel centro del paese di Amorosi omissis, composto da un locale a piano terra pluriuso e da un appartamento al primo piano con annesse pertinenze ed accessori (cantina, sottotetto, ecc).

Il locale a piano terra pluriuso è costituito da due unità funzionali:

- una prima unità, adibita a locale commerciale, avente quattro ingressi: il principale su via Maturi, due ingressi dal cortile interno al fabbricato ed un quarto retrostante dall'androne comune allo stabile;
- una seconda unità, adibita a residenza e costituita da una camera da letto, una cucina, un wc avente due accessi: il principale dal

suddetto androne comune ed il secondario da annesso porticato esterno

Le predette unità sono separate dall'androne comune al fabbricato e da una scala che conduce al pianerottolo di accesso all'appartamento al piano primo e al piano sottotetto non abitabile.

Per quanto concerne l'appartamento al primo piano, esso è caratterizzato da un soggiorno-pranzo, una cucina, una camera pluriuso, due camere da letto e un wc.

L'appartamento è dotato di due distinti ingressi, uno principale raggiungibile percorrendo la scala limitrofa al cortile di ingresso del fabbricato su via Maturi, ed uno secondario percorrendo il predetto vano scala divisorio delle due unità funzionali a piano a terra.

**POSSESSO IMMOBILE:** L'unità immobiliare a piano terra omissis ed è utilizzata principalmente come attività commerciale, in particolare come negozio omissis mentre la parte residuale è utilizzata come residenza.

L'appartamento al primo piano, invece, è in possesso della omissis

**VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:** La disposizione degli ambienti per entrambi i piani del fabbricato non risultano conformi alle planimetrie catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, inoltre, relativamente al solo piano terra si è rilevata una parziale discordanza tra la destinazione d'uso catastale rispetto a quella indicata nel titolo abilitativo urbanistico; pertanto, è necessario aggiornare gli elaborati mediante sistema Docfa.

**INFORMAZIONI URBANISTICHE:** Le unità immobiliari costituenti il lotto fanno parte di un fabbricato di vecchia costruzione che è stato interessato dai lavori di riparazione effettuati ai sensi della Legge 219/81 con autorizzazione Sindacale n. omissis.

La sola unità immobiliare a piano terra in catasto foglio omissis è stata interessata da lavori di cambio di destinazione d'uso mediante permesso a costruire n- omissis.

Ciò premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo degli atti abilitativi sono emerse delle variazioni plano-volumetriche.

Il fabbricato, inoltre, non ha il certificato di agibilità mentre è dotato di certificato di collaudo.

Tali problematiche, saranno prese in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile, come di seguito riportato nel paragrafo " Criterio e metodo di stima", ponderando il parametro po mediante il coefficiente  $\alpha$ .

Il fabbricato, secondo quanto disciplinato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Amorosi ricade in zona A – Culturali ambientali.

**ALTEZZA UTILE INTERNA:**

circa 3,00 mt. per il piano terra, circa 2,95 mt per il piano primo.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE :**

Struttura portante verticale del fabbricato in muratura di tufo; copertura a tetto, pavimento in gres ceramico, tinteggiatura normale; infissi interni in legno ordinario, infissi esterni in pvc.

**IMPIANTI PRESENTI:**

piano terra: elettrico, telefonico, idrico sanitario;

piano primo: elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentato da stufa a pellet , impianto idrico sanitario; telefonico.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

**STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI:** Gli immobili si presentano in condizioni pressoché ordinarie sia internamente che esternamente.

**ULTERIORI OSSERVAZIONI:**

Le unità immobiliari costituenti il lotto sono prive dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della loro alienazione sarà necessario provvedere alla relativa redazione.

**ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:**

**A. Trascrizione di atto esecutivo o cautelativo - omissis**

**B. Ipoteca giudiziale - omissis**

**C. Ipoteca volontaria - omissis**

#### **D. Rinnovazione - omissis**

Come riportato nella relazione notarile di cui di seguito si riporta uno stralcio, si evidenzia al riguardo, che in detto titolo ai rogiti omissis, l'ipoteca è stata concessa su "fabbricato sito in Amorosi - omissis NON IDENTIFICAVANO GLI IMMOBILI, ALLO STATO, RIPORTATI IN CATASTO FABBRICATI AL omissis, bensì identificavano gli immobili oggi riportati in catasto omissis, di proprietà di soggetti diversi degli esecutati.

#### **INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

I beni immobili costituenti il lotto sono pervenuti omissis, ognuno per i propri diritti e entrambi per l'intero, giusto atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario Iannella del giorno 8 gennaio 1982, repertorio n. 106903, registrato a Benevento il 21 gennaio 1982 al n.507, ed ivi trascritto il giorno 1 febbraio 1982 al n. 1027 R.P omissis.

#### **CRITERIO E METODO DI STIMA**

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato degli immobili pignorati ovvero il più probabile prezzo che per essi potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata applicando

un procedimento comparativo indiretto per punti di merito, che si concretizza mediante l'applicazione dell'equazione:

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

dove:

$V_m$  è il valore di mercato del bene da stimare;

$S$  rappresenta la consistenza dell'immobile nel caso in esame la sua superficie commerciale misurata in metri quadri.

$p_o$  è il prezzo unitario ordinario nel mercato di riferimento;

$\alpha$  è un coefficiente positivo di ponderazione del bene oggetto di stima che può essere maggiore, minore o uguale all'unità.

#### **Determinazione del parametro S (Superficie commerciale)**

La superficie commerciale è stata calcolata in conformità alla norma UNI 10750 e cioè come somma:

- a) delle superficie coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature nella misura del 100 % per le pareti divisorie interne non portanti, 50% pareti portanti interne e perimetrali, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari;
- b) delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- c) delle superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box, ecc.

In merito alla ponderazione della superficie commerciale, è necessario

chiarire che si è considerato un coefficiente di ponderazione pari ad 1 per tutte quelle superfici a destinazione principale (abitazioni, attività commerciali, ecc.), invece, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione in genere minori dell'unità, per ambienti (pertinenze e accessori) il cui grado di appetibilità e utilità risulta inferiore, anche in funzione del fabbisogno ordinario valutato in base al mercato immobiliare di riferimento.

La norma Uni 10750 riporta i seguenti coefficienti per la ponderazione commerciale:

- a) Superficie coperta = 1
- b) Superficie scoperta:
  - verande = 0,60
  - patii e porticati = 0,35
  - balconi e terrazzi coperti = 0,35
  - balconi e terrazzi scoperti = 0,25
  - giardini di appartamento = 0,15
  - giardini di villa o villino = 0,10
- c) pertinenze = variabile

Ovviamente tali coefficienti sono di carattere puramente indicativo e non inderogabili per la valutazione della superficie commerciale, in quanto occorre valutare il contesto in cui si opera, il mercato immobiliare di riferimento e le caratteristiche di ciascun elemento accessorio e/o pertinenziale.

### **Determinazione del parametro $\rho$**

Il prezzo unitario ordinario è stato stabilito determinando, nel mercato immobiliare di riferimento del bene e nel periodo di tempo prossimo alla stima, il prezzo unitario verificatosi con maggior frequenza nella compravendita di immobili, facendo riferimento anche alle quotazioni OMI pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio.

### **Determinazione del parametro $\alpha$**

Il coefficiente di ponderazione  $\alpha$  è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti a,b,c,d, tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- il coefficiente "a" misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali.

Le prime, riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro.

Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- il coefficiente "b" misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè



quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui da parte come: l'orientamento, la posizione, la distribuzione planovolumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile.

- il coefficiente "c" misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- il coefficiente "d" misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale.

#### **DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI**

##### **Calcolo di S piano terra:**

a) Superficie coperta principale a negozio-deposito: mq 91,00; coeff. di ponderazione 1,00 , da cui si ha: Sup. Com. =  $91,00 \times 1,00 = 91,00$  mq

b) Superficie coperta principale a residenza: mq 33,80; coeff. di ponderazione 1,00 , da cui si ha: Sup. Com. =  $33,80 \times 1,00 = 33,80$  mq

- Superficie porticato: 55,00 mq.; coeff. di ponderazione 0,35 da cui si ha: Sup. Com. =  $55,00 \times 0,35 = 19,25$  mq

Da cui si ha il totale della superficie commerciale ad uso residenziale è

pari alla somma:  $33,80 + 19,25 = 53,05$  mq.

#### **Calcolo di S piano primo:**

c) Superficie coperta principale uso abitazione: mq 130,00; coeff. di ponderazione 1,00 , da cui si ha: Sup. Com. =  $130,00 \times 1,00 = 130,00$  mq

- Superficie balconi : 16,48 mq.; coeff. di ponderazione 0,20 da cui si ha:  
Sup. Com. =  $16,48 \times 0,20 = 3,30$  mq

- Superficie terrazza 55,00 mq.; coeff. di ponderazione 0,25 da cui si ha:  
Sup. Com. =  $55,00 \times 0,25 = 13,75$  mq

- Superficie sottotetto non abitabile: 90,00 mq.; coeff. di ponderazione 0,20 da cui si ha: Sup. Com. =  $90,00 \times 0,20 = 18,00$  mq

- Superficie cantina: 40,00 mq.; coeff. di ponderazione 0,15 da cui si ha:  
Sup. Com. =  $40,00 \times 0,15 = 6,00$  mq

Da cui si ha il totale della superficie commerciale è pari alla somma:  
 $130,00 + 3,30 + 13,75 + 18,00 + 6,00 = 171,05$  mq.

#### **Calcolo di Po per superfici a destinazione commerciale**

Prezzo Unitario Ordinario nel Comune di Amorosi (Bn):

(po) = 1.000,00 €/mq.

#### **Valutazione di $\alpha$ per il bene ordinario**

$$\alpha = a+b+c+d = 0,30+0,20+0,20+0,30 = 1$$

#### **Calcolo di $\alpha$ per l'immobile in esame**

$$\alpha = a+b+c+d$$

Nel caso in esame:

$$a= 0,25 \quad b= 0,15; \quad c= 0,17 \quad d= 0,23$$

$$\alpha= 0,80$$

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)**

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = 91,00 \times 1.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 72.800,00$$

### **Calcolo di Po per superfici a destinazione residenziale**

Prezzo Unitario Ordinario a destinazione residenziale nel Comune di Amorusi (Bn):

$$(p_o) = 800,00 \text{ €/mq.}$$

### **Valutazione di $\alpha$ per il bene ordinario**

$$\alpha = a+b+c+d = 0,20+0,20+0,40+0,20 = 1$$

### **Calcolo di $\alpha$**

Nel caso in esame per il piano terra:

$$a= 0,14; \quad b= 0,08; \quad c= 0,15 \quad d= 0,08$$

$$\alpha= 0,45;$$

Nel caso in esame per il piano primo:

$$a= 0,14 \quad b= 0,20 + 0,26 + 0,10$$

$$\alpha= 0,70;$$

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)**

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = (53,05 \times 0,45 + 171,05 \times 0,70) \times 800,00 = \text{€ } 114.886,00$$

**Da cui il totale del valore di mercato del Lotto 1 è pari a:**

$$\text{€ } 72.800,00 + \text{€ } 114.886,00 = \text{euro } 187.686,00$$

**(centoottantasettemilaseicentoottantasei)**

## **LOTTO 2**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO:**

Unità immobiliare in Dugenta (Bn) censita in catasto terreni, omissis

**QUOTA ESECUTATA:** 1000/1000 del diritto di proprietà;

**UBICAZIONE:** Comune di Dugenta (Bn), omissis

**TIPOLOGIA IMMOBILE:** Terreno pianeggiante, con accesso diretto da strada comunale, ubicato in un zona del territorio di Dugenta a carattere prevalentemente agricolo.

La particella di terreno non risulta delimitata in sito.

### **INFORMAZIONI URBANISTICHE:**

La particella di terreno in esame, secondo quanto stabilito dal piano regolatore generale attualmente vigente nel Comune di Dugenta , ricade in "zona E2" Agricola Semplice, le cui prescrizioni urbanistiche sono riportate in maniera puntuale nell'allegato certificato di destinazione

urbanistica parte integrante e sostanziale della presente relazione.

**ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE  
CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:**

**A. Trascrizione di atto esecutivo o cautelativo omissis**

**B. Ipoteca giudiziale omissis**

**INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Il terreno de quo è pervenuto omissis,

**CRITERIO E METODO DI STIMA**

Lo scopo della stima, e, cioè, la “ragione pratica” per la quale è stata richiesta la valutazione del terreno esecutato è quella di determinare il suo attuale valore di mercato ovvero il più probabile prezzo che per esso potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando per il sedime da valutare, un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia, il bene pignorato è stato stimato per confronto con altre aree aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento il valore di mercato a metro quadro di superficie di terreno, che usualmente viene utilizzato nella compravendita dei terreni.

### **Caratteristiche e valutazione del cespite**

S (superficie terreno catastale) = 3.570,00 mq

v (valore di mercato unitario) = 6,00 €/mq

Vm = 3570,00 x 6,00 = **euro 21.420,00 (ventunomilaquattrocentoventi)**

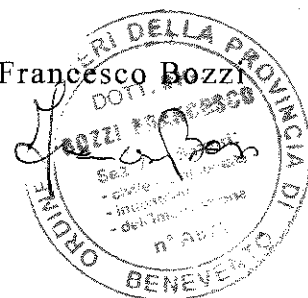
### **CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassumono, nella seguente tabella, le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto, dove, nella prima colonna è riportata la descrizione sintetica degli immobili stimati costituenti il lotto di vendita, nella successiva la loro identificazione catastale, nella terza colonna l'intero valore stimato del lotto, nella quarta la quota di proprietà eseguita, nella quinta ed ultima colonna il valore della quota disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato degli immobili eseguiti, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo per ciascun immobile nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

ing. Francesco Bozzi



.Descrizione immobile	Identificazione Catastale	Valore di mercato dell'immobile (€)	Quota di proprietà eseguita	Valore di mercato quota eseguita disponibile alla vendita (€)
<p align="center"><b>Lotto 1</b></p> <p>Fabbricato composto da un locale pluriuso al piano terra e da un appartamento al primo piano</p>	<p>Catasto fabbricati - Comune di Amorosi (Bn):- omissis;</p>	<p align="center"><b>187.686,00</b></p>	<p align="center"><b>1000/1000</b></p>	<p align="center"><b>187.686,00</b></p>
<p align="center"><b>Lotto 2</b></p> <p>Appezzamento di terreno agricolo</p>	<p>Catasto terreni - Comune di Dugenta (omissis)</p>	<p align="center"><b>21.420,00</b></p>	<p align="center"><b>1000/1000</b></p>	<p align="center"><b>21.420,00</b></p>

## ALLEGATI SU CD

---

Documenti Lotto 1	Mappa catastale, Visure catastali, elenco subalterni, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, certificato Ufficio Tecnico Comunale, atti abilitativi urbanistici, rilievo fotografico
Documenti Lotto 2	Mappa catastale, Visure catastali, certificato di destinazione urbanistica, rilievo fotografico