

TRIBUNALE DI BENEVENTO  
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Angelo Napolitano

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

**Premesso:**

che il G.E. Dott. Angelo Napolitano in data 12.02.08, conferiva alla sottoscritta CTU, nel procedimento n° 111/98 e 190/00, l'incarico di:

*.....completare la stima del corpo di fabbrica detto, previo accatastamento .....*

Tanto premesso, la sottoscritta Geom. Amalia Porcaro, con studio al Viale degli Atlantici n° 43/a di Benevento, il giorno 12.02.2008 accettava di completare l'incarico

***Risoluzione dei quesiti***

*.....completare la stima del corpo di fabbrica detto, previo accatastamento .....*

Sono oggetto di stima gli immobili di cui al procedimento esecutivo n° 111/98 e 190/00 trattasi di immobili siti nel Comune di Castelvenere, precisamente ubicati in via San Tommaso. Si è eseguito, dopo le dovute verifiche, l'aggiornamento della situazione catastale, resosi necessario per poter definire gli esatti beni onde procedere alla stima degli stessi. Si è richiesto alla competente Agenzia del Territorio una verifica della situazione degli immobili in proprietà di "Omissis". A seguito di tale richiesta l'ufficio ha provveduto ad eseguire una rettifica ed un aggiornamento, così da rendere conformi la situazione catastale con la situazione reale. A seguito di tale operazione, oggi in ditta "Omissis", risultano i seguenti beni immobili ( si allegano visure catastali aggiornate):

Comune di Castelvenere N.C.E.U.						
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria e Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	513 - 620	1	E/3 U			€ 1.570,03
4	620	2	A/2 2	6,5 vani		€ 288,70
4	621 - 620	3	A/2 2	7 vani		€ 310,91
4	620	4	A/2 2	8 vani		€ 355,32
4	622		A/6 3	2,5 vani		€ 67,14
Comune di Castelvenere N.C.T.						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito domenicale	Reddito agrario
4	514	Vigneto	1	33 30	£ 109.890	£ 63.270

I beni da valutare sono rappresentati nello stato di fatto come segue:

Unità immobiliare identificata 513 – 620/1

Area di servizio carburanti e pertinenze aventi strutture in c.a. ubicate al piano terra suddivisa in: area scoperta pavimentata in asfalto destinata al rifornimento carburanti con piccola tettoia (oggi l'intero impianto risulta chiuso in fase di bonifica da parte della stessa ditta fornitrice di carburante) Mq. 838,00;

Pertinenze ubicate al piano terra del corpo di fabbrica (vedi planimetria catastale), deposito ubicato al piano terra, con accesso diretto dall'area di servizio, avente struttura in c.a. ed altezza di mt. 3,50 superficie Mq. 139,00;

Locale adibito a lavaggio ubicato al piano terra con accesso diretto dall'area di servizio, avente struttura in muratura ed altezza di mt. 3,50 superficie Mq. 33,00; deposito ubicato al piano terra con accesso dal lavaggio, avente struttura in muratura ed altezza di mt. 3,50 superficie Mq. 21,00;

Locale adibito ad attività commerciale (bar) con accesso diretto dall'area di servizio, avente struttura in c.a. ed altezza di mt. 3,50 superficie Mq. 20,00;

Totale superficie area scoperta mq. 838,00 + pertinenze mq. 213,00

Unità immobiliare identificata 620/2

Appartamento avente struttura in c.a. ubicato al piano primo con altezza mt. 3,10, superfici in Mq. 127,83

Unità immobiliare identificata 620/3

L'immobile in questione consta di un appartamento al piano rialzato (altezza mt. 3,00) con struttura in muratura portante oltre pertinenze al piano seminterrato parte realizzate con struttura in muratura portante e parte in c.a.

Piano Rialzato Mq. 110,44 Piano seminterrato Mq. 83,38 Totale Mq. 193,82

Unità immobiliare identificata 620/4

L'immobile in questione consta di un appartamento al piano primo (altezza mt. 3,60) con accesso dal piano rialzato (particella 620/3), Mq. 157,74

**Metodologia estimativa**

Si tratta di verificare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità – tra possibili valori – di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ciò premesso è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico il quale, a sua volta, è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per il medesimo bene e per lo stesso mercato i seguenti diversi valori:

- valore di mercato : per confronto o per capitalizzazione dei redditi;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;

rilevato che la presente valutazione si riferisce all'attualità si ritiene pienamente valida la ricerca del valore di mercato per confronto, stante tale fine restano indispensabili:

1. Indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.
2. Conoscenza di recenti valori di compravendita.
3. Esistenza di elementi di comparazione.

Per quanto ai valori delle unità si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati reperiti presso: agenzie di mediazioni immobiliari, agenzie del territorio (osservatorio immobiliare), U.T.C., oltre che attraverso la verifica di compravendite avvenute nella zona (studi notarili) e da una personale banca dati. I valori reperiti sono stati mediati e corretti tenuto conto dei vari fattori riscontrati nel caso specifico.

Per le unità abitative è stata considerata una superficie netta abitabile ragguagliata (*da intendersi la sommatoria delle dimensioni dei vani, quella dei balconi, dei terrazzi e delle cantine al 25%*); valori medi riscontrati sul mercato per abitazioni della stessa tipologia 950,00 /mq - € 1.050,00/mq.

Per le unità intese come commerciali è stata considerata una superficie netta utile (*da intendersi la sommatoria delle dimensioni dei vani*); valori medi riscontrati sul

mercato per unità della stessa tipologia € 690,00 /mq - € 800,00/mq.

Per quanto allo spazio pertinenziali; valori medi riscontrati sul mercato per unità della stessa tipologia 20,00 /mq - € 25,00/mq.

Attraverso le considerazioni sin qui svolte si è pervenuti per l'immobile in esame ai seguenti valori di mercato € 1.000/00 a mq per le unità intese come abitabili, € 800/00 per i locali commerciali, € 25/00 per l'area pertinenziali, pertanto il valore delle singole unità immobiliari si avrà moltiplicando il valore a mq per la superficie.

Unità Immobiliare	Valore a mq	Superficie totale	Valore dell'Unità Immobiliare
Particella 513 – 620/1	€/mq. 25,00	mq. 838,00	€ 20.950,00
	€/mq. 800,00	mq. 213,00	€ 170.400,00
Particella 620/2	€/mq. 1.000,00	mq. 127,83	€ 127.830,00
Particella 621 – 620/3	€/mq. 1.000,00	mq. 193,82	€ 193.820,00
Particella 620/4	€/mq. 1.000,00	mq. 157,74	€ 157.740,00

Ai valori relativi alle unità immobiliari foglio 4 particella 620 sub 3 e 4 dovranno essere detratte spese di accatastamento relative al piccolo corpo di fabbrica aggiunto con autorizzazione n° 28 del 1987 rilasciata dal Comune di Castelvenere. Tali spese ammontano a € 2.500,00 circa.

Valore particella 620 sub 3 e 4 = € 351.560,00 meno € 2.500 = € 349.060,00

Per quanto riguarda il piccolo fabbricato rurale (particella 622) è già stata oggetto di valutazione nella perizia deposita in data 17.12.07.

Foglio	Particella	Valore a mq	Superficie totale	Valore
4	622	€/mq. 480,00	mq. 60,76	€ 29.164,80

Per quanto riguarda la particella di terreno è già stata oggetto di valutazione nella perizia deposita in data 17.12.07.

Foglio	Particella	Valore a mq	Superficie	Valore
4	514	€/mq. 85,00	In zona B2 mq. 921	€ 78.285,00
4	514	€/mq. 10,00	In zona En mq. 624	€ 6.240,00
Totale				€ 84.525,00

**TOTALE VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI € 781.929/80**

**8 Indicare se, in relazione alla natura degli immobili, appaia opportuno la formazione di uno o più lotti per la vendita;**

Si ritiene di costituire 3 lotti di vendita pertanto:

Lotto	Identificativo dei beni	Valore
1	Foglio 4 particella 513 – 620 sub 1 Foglio 4 particella 620 sub 2	€ 319.180,00
2	Foglio 4 particella 620 sub 3 Foglio 4 particella 620 sub 4 Foglio 4 particella 622	€ 378.224,80
3	Foglio 4 particella 514	€ 84.525,00

Va evidenziato che per procedere alla vendita dovranno essere costituite delle

servitù di passaggio, infatti tutti i beni dovranno avere il passaggio sulla particella 513 (spazio antistante il fabbricato). Tutti i beni oggetto della stima sono tenuti dal signor "Omissis" e dalla sua famiglia.

### **Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata alla scrivente CTU, si riassumono le conclusioni cui si è giunti : visto i valori dei beni e la loro suscettibilità si è deciso di predisporre tre lotti di vendita. Per quanto non espressamente dichiarato si rimanda alle relazioni già depositate in data 17.12.2007. Resto a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva in riferimento all'incarico conferitomi.

Benevento li 21.04.2008

L'esperto  
Geom. Amalia Porcaro



A circular professional stamp of the Geom. Amalia Porcaro. The stamp contains the text: "CO. PROF. BENEVENTO" around the perimeter, "AMALIA" in the center, and "ISCR. N. 1196" below the name. There is a handwritten signature over the stamp.