

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **186/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RETTIFICA ALLA PERIZIA DI STIMA

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento datato il 21/11/2018 nominava CTU il sottoscritto Geom. Luigi Borriello per la procedura esecutiva suindicata, affinché si valutasse il compendio pignorato sito in Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) – 82036 avente:

1) Dati catastali

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestato: Omissis nata a Omissis il Omissis C.F.: Omissis,

Dati identificativi e di classamento:

- foglio 14, particella 543, subalterno 1, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano S1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 VANI, superficie 100 mq, rendita € Euro 242,73

- foglio 14, particella 543, subalterno 2, indirizzo VIA BELLAURA N. 49, piano T-1, comune SOLOPACA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 132 mq, rendita € Euro 267,01.

2) Stato di possesso

Bene: Via L. D'Onofrio, 16 - Solopaca (BN) – 82036

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Premesso:

- che in data **26/11/2018** il sottoscritto Geom. Luigi Borriello dichiarava di accettare l'incarico come esperto stimatore e prestava il giuramento di rito;

- che in data **13/12/2018** il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali;

- che in data **14/01/2019** il sottoscritto inviava via PEC la copia del proprio elaborato con tutti gli allegati al creditore procedente e al debitore esecutato con il valore dell'immobile periziato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovava, di € 229.770,24 prezzo di base d'asta.

- che in data **15/01/2019** il sottoscritto depositava telematicamente il proprio elaborato completo di tutti gli allegati al SIECIC, secondo le regole del Processo Civile Telematico, con il valore come sopra dell'immobile periziato.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU presenta di seguito la propria rettifica alla perizia di stima adottando al calcolo del valore dell'immobile una riduzione del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

RETTIFICA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici commerciali, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona di Via L. D'Onofrio, da indagini in agenzie immobiliari, riferendosi anche ai dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni OMI), tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione alquanto centrale, della tipologia, dell'immobile di che trattasi si attribuiscono Euro 1.050,00 al Mq.

Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi Posti auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.228,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub1 = Appartamento piano S1 (App. mq. 92,75 x 0,95 coeff. di piano x 0,90 coeff. un solo bagno al piano = 79,30 mq)	79,30	€ 1.050,00	€ 83.265,00
Sub2 = Appartamento piano T-Rialzato + balconi + veranda (App. mq. 93.02; Balconi mq. 21.15 x 0.25= 5.2875 mq; Veranda mq. 2.75 x 0.95= 2.6125 mq.). Tot. (93.02+5.2875+2.6125) x 0.97= 97.89 mq	97,89	€ 1.050,00	€ 102.784,50

Sub 2 =Appartamento piano Primo (Mansarda). (studio mq. 5.00; camere a tetto mq. 45.44 x 0.33=14.9952; solai inabitabili mq. 52.18 x 0.20= 10.436 mq; Balconi mq. 38.95 x 0.25= 9.7375). Tot. 5.00+14.9952+10.436+9.7375=40.1687	40,17	€ 1.050,00	€ 42.178,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.228,00
Valore corpo			€ 228.228,00
Valore Accessori			€ 6.542,24
Valore complessivo intero			€ 234.770,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 234.770,24

Il sottoscritto CTU riferisce al Giudice dell' Esecuzione che l'intero stabile costituito dal sub 1 e dal sub 2 può essere venduto sia in modo frazionato che interamente secondo il calcolo dei valori immobiliari che seguono:

- **Sub 1** (appart. piano S1) = € 83.265,00 + € 6.542,24 (valore posti auto)= € 89.807,24 – 15% (riduz. del valore dovuta all'immediatezza della vend. giudiz. e per assenza di garanz. per vizi come da disp. del G.E.) = **€ 76.336,154 prezzo base d'asta** (val. immob. al netto delle decurt. nello stato di fatto in cui si trova);
- **Sub 2** (appartamento piano T-Rialzato e Piano Primo (Mansarda) = € 102.784,50 + € 42.178,50 = € 144.963,00 – 15% (riduz. del valore dovuta all'immediatezza della vend. giudiz. e per assenza di garanz. per vizi come da disp. del G.E.) = € 123.218,55 - € 5.000,00 (spese tecniche di regolarizzazione urbanistica) = **€ 118.218,55 prezzo base d'asta** (val. Immob. al netto delle decurt. nello stato di fatto in cui si trova);

- Calcolo del valore dell'intero Stabile (sub1 + sub2), riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annessi Posti auto	217,36	€ 234.770,24	€ 234.770,24

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 35.215,54

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 194.554,70**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Elenco Allegati già inviati al SIECIC il 15.01.2019 e valevoli:

- 1) Allegato n. 1 Piano S1;
- 2) Allegato n. 2 Piano Terra-Rialzato;
- 3) Allegato n. 3 Piano 1-Mansarda;
- 4) Allegato n. 4 Documentazione Fotografica;
- 5) Allegato n. 5 Verbale di accesso ai luoghi del CTU.

Data generazione:

01-02-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Borriello