

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

C/

Esperto: *Geom. Angela Restieri*

R.G.E. N° 98/2019

TRIBUNALE DI BENEVENTO -BN-
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Premesso:

- che il G.E. Dott. Protano, incaricava me sottoscritta stimatrice nella causa: FINO 1

SECURITISATION S.R.L. C/

- che poneva il seguente quesito:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice,

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;

a. 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;

b. 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 alla previsione 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 agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. 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 essenziale 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

1.1 ,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed 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;

g. 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;

h. 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;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - 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;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la

pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di

consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

Rediga, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica della perizia al quale si accede dal sito istituzionale del Tribunale di Benevento (link disponibile nella sezione “servizi ai professionisti”) previa richiesta delle credenziali all'indirizzo;

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. utilizzando la posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi;

Depositi telematicamente, nello stesso termine, il proprio elaborato, completo di tutti gli allegati, secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML, sia in formato PDF, con l'utilizzo da parte del tecnico del redattore incorporato nel programma informativo, oppure di altro redattore di cui sia eventualmente dotato. Si specifica che la relazione ed i singoli allegati devono essere inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione oggetto del file (es. RGE 123/2014_relazione; RGE 123/2014_planimetria); i files complessivamente inseriti nella busta non devono superare i 15 MB, limite oltre il quale devono essere redatte più buste.

Le parti potranno depositare telematicamente, prima dell'udienza, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al tecnico, nel qual caso il tecnico presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti.

Pone l'anticipo di euro 500,00 in favore dell'esperto a carico del creditore procedente, demandando al tecnico, in caso di omessa corresponsione, di richiedere direttamente al soggetto obbligato il versamento della somma nel termine di gg 15, avvertendolo che in mancanza si riferirà al GE ai fini della dichiarazione di improcedibilità

Depositi telematicamente in ulteriore busta, unitamente alla relazione, l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attenendosi ai seguenti criteri:

- indichi importo minimo, medio e massimo ed il diverso importo eventualmente richiesto, ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 DM 30 maggio 2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee, per i quali si abbia ripetitività nella stima, il calcolo verrà effettuato sul valore complessivo);

- indichi eventuale compenso ai sensi dell'art. 12 DM cit. qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività di cui al 1° e 2° comma della disposizione medesima;

- indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

✓ le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di euro 0,35/km onnicomprensivo;

✓ il compenso dell'eventuale collaboratore sarà riconosciuto se autorizzato da questo

G.E. e solo per l'esecuzione di attività per le quali è necessaria diversa competenza professionale o per l'espletamento di pratiche catastali laddove necessarie.

Nel caso in cui lo stimatore riceva dal delegato comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione ad un prezzo superiore al 50% del valore di stima, lo stimatore potrà entro i successivi 10 giorni formulare istanza per la liquidazione del saldo del compenso,

espressamente avvertendo che l'omessa presentazione della detta istanza nel termine indicato sarà intesa come implicita rinuncia alla liquidazione di ulteriore compenso.

Tanto premesso, la sottoscritta Geom. Angela Restieri, con studio alla Via Calabrese n°1 di Montaguto (AV), iscritta al Collegio Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al numero d'ordine 2424, ha accettato l'incarico.

In data 07.11.2022, dietro comunicazione scritta da parte del Custode Giudiziario Dott. Fabrizio Mandato si recava sui luoghi per procedere alla presa visione dei luoghi di cui all'esecuzione e procedere alle operazioni peritali.

Sopralluoghi

La scrivente si è recata sui beni oggetto di pignoramento, alla presenza del Custode Giudiziario ha rinvenuto la presenza del sig. omissis, anche per delega dei sig. ri omissis, alla presenza degli stessi sono stati visionati i luoghi anche in riscontro alla documentazione catastale ed è stato eseguito un accertamento dello stato di mantenimento, di conduzione del fondo e rilievo fotografico.

Risoluzione dei quesiti

Prima di procedere si è verificata la documentazione in atti, riscontrando una relazione notarile datata 06/07/2019 notaio Andrea Zuccarello Marcolini da Messina; pertanto, si procede a rispondere ai quesiti sopra elencati.

Si passa a rispondere ai quesiti dalla lettera **a)** alla lettera **h)**.

Per lo svolgimento della perizia estimativa del complesso immobiliare, è stato raccolto il maggior numero di elementi utili per una corretta indagine attraverso sopralluoghi, ricerca e studio di documentazione disponibile agli atti e reperiti presso i vari Enti preposti.

I beni sono ubicati nel Comune di Circello -BN-, alla strada Comunale Fontana Antolto al Foglio 25 e alla strada Comunale Perillo al Foglio 30;

sono riportati in C.T. del Comune di Circello (BN) come di seguito riportato:

Foglio	P.lla	Qualita'	Estensione	Particelle confinanti	Conduzione
25	5	Pascolo	00.12.00	Ad est con la p.lla 6 Ad ovest con le p.lle 92-111-143 A sud con le p.lle 6 e 143 A nord con la p.lla 3	Conduzione propria NON LAVORATO
25	36	Seminativo	00.12.00	Ad est con la p.lla 79 stessa ditta Ad ovest con le p.lle 31 A sud con la p.lla 89 A nord con la p.lla 35	Contratto di affitto del 06.07.2012 a omissis COLTIVATO
25	41	Seminativo	00.82.60	Ad est con la stada Comunale Fontana Antolto Ad ovest con la p.lla 105 A sud con la p.lla 182 A nord con le p.lle 37,38,40.	Contratto di affitto del 06.07.2012 a omissis COLTIVATO
25	76	Seminativo	00.10.40	Ad est con la stada Comunale Fontana Antolto Ad ovest con la p.lla 39 A sud con la p.lla 78 A nord con le p.lle 33.	Contratto di affitto del 06.07.2012 a omissis COLTIVATO
25	79	Seminativo	00.04.10	Ad est con la p.lla 80 stessa ditta Ad ovest con la p.lla 36 stessa ditta A sud con la p.lla 90 A nord con le p.lle 77.	Contratto di affitto del 06.07.2012 a omissis COLTIVATO
25	80	seminativo	00.11.60	Ad est con la stada Comunale Fontana Antolto Ad ovest con la p.lla 79 stessa ditta A sud con la p.lla 91 A nord con le p.lle 78.	Contratto di affitto del 06.07.2012 omissis COLTIVATO
30	377	Bosco alto	00.00.60	Ad est con la p.lla 378 Ad ovest con la p.lla 376 A sud con la p.lla 419 A nord con le p.lle 379	Conduzione propria BOSCO ALTO

Attualmente in ditta catastale come segue:

1. omissis proprietà per 2/9,
2. omissis proprietà per 2/9;
3. omissis proprietà per 2/9;
4. omissis proprietà per 1/3;

Come innanzi specificato nella tabella, tutti i beni ad esclusione dei terreni riportati al foglio 25 p.lla 5 e foglio 30 p.lla 377 sono condotti in affitto dalla sig.ra omissis

giusto “Contratto di Affitto di Azienda” registrato presso l’Ufficio del Registro di Benevento il 06.07.2012 al n.4618 vol 47, con durata fino al 31.12.2032 e in mancanza di disdetta, rinnovabile tacitamente per il periodo stabilito.

Tutti i beni sono riportati in C.T. del Comune di Circello BN hanno una buona esposizione a sud; secondo quanto accertato presso l’UTC del Comune di Circello (BN), da Certificato Attestante la destinazione urbanistica della zona, essi ricadono in zona “E2”, zona agricola con:

if: = 0.03mc/mq; H: = 8 mt; De: = 10mt; Dc: 5 mt +.

- i beni al foglio 25 p.lle 76 e 41, sono esposti a sud presentano una lieve pendenza rispettivamente verso le p.lle 39 e 105; sono coltivati a seminativo e sono raggiungibili direttamente dalla strada Comunale Antolto e quindi vendibili singolarmente;
- gli appezzamenti al foglio 25 p.lle 36,79 e 80 sono fondi contigui accessibili direttamente dalla strada Comunale Antolto a confine con la p.lla 80 e pertanto nella valutazione, verrà considerato un unico lotto, sono esposti a sud presentano una lieve pendenza verso le p.lle 31 e 32; sono coltivati a seminativo.
- La p.lla 5 del foglio 25 è un lotto intercluso attualmente l’accesso si esplica mediante il passaggio attraverso le p.lle 145 e 143 particelle raggiungibili dalla strada Comunale Antolto queste non ricomprese nell’atto di pignoramento; le stesse risultano intestate alla società di costruzioni edili omissis; la stessa ha un’esposizione a sud è un terreno di natura molto roccioso pertanto non viene coltivato, ma utilizzato per deposito materiali e mezzi meccanici da costruzione.
- L’appezzamento di terreno contraddistinto con la p.lla 377 del foglio 30 a destinazione Bosco Alto, anch’esso è intercluso ed è accessibile dalla Strada Comunale Perillo solo attraverso le p.lle 419 e 378, rispettivamente in ditta

omissis, di difficile individuazione in quanto trovasi al centro di una vasta area a coltura Bosco Alto.

Tutto quanto sopra esposto sarà meglio specificato nello stralcio del foglio di mappa allegato.

Inoltre, in riscontro alle visure ipotecarie, nonché alla documentazione in atti, nel ventennio preso in esame, si attesta quanto segue:

1. Iscrizione ipotecaria accesa in data 14/11/2014 ai nn.10387/800, derivante da sentenza di condanna n. rep. 1286/2014 del Tribunale di Benevento del 12/11/2014,
 - a favore di Banca Popolare Società Cooperativa con sede in Verona C.F.: 03700430238 per la quota di 6/9;
 - Contro omissis proprietà 2/9;
 - Contro omissis proprietà 2/9;
 - Contro omissis proprietà 2/9;

2. Trascrizione del 04/07/2019 nn. 7505/6127, da verbale di pignoramento del 09/06/2019 nn. 2333/2019 del Tribunale di Benevento per la quota di 1/1 su tutti i beni foglio 25 particelle 5, 36, 41, 76, 79, 80, e foglio 30 particella 377,
 - a favore della Fino 1 Securitisation s.r.l.;
 - Contro omissis proprietà 2/9;
 - Contro omissis proprietà 2/9;
 - Contro omissis proprietà 2/9;
 - Contro omissis proprietà 1/3.

Si passa a rispondere al quesito dalla lettera **i)** alla lettera **ii)**.

“alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall’OMI – di.....”

Metodo di accertamento e di stima

Il Criterio adottato, per la valutazione dei cespiti, è stato quello del confronto diretto: ossia Individuazione del più probabile valore di mercato di beni oggetto di pignoramento nello specifico terreni siti in Comune di Circello (BN) riportati in catasto al foglio n. 25 p.lle 5, 36, 41, 76, 80, 79 foglio n.30 p.lla 377.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

VALUTAZIONI PER APPEZZAMENTI

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <FOGLIO 25 P.LLA 5>

Ubicazione

Comune: CIRCELLO (BN)
Indirizzo: strada Comunale Fontana Antolto, 82020

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	2/9

	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	3/9

Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	Pascolo
Foglio:	25
Mappale:	5
Categoria:	TERRENO
Classe:	3
Rendita dominicale:	4,53 €
Rendita agrario:	2,26 €
Valore catastale:	509,63 €
Superficie:	14.610,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il terreno è classificato in zona agricola E2 del P.R.G. del Comune di Circello. tale classificazione consente la realizzazione di costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con un Indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; altezza massima pari a 8m e distanze De=10 m Dc=5m così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato.

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE <FOGLIO 25 P.LLA 36-79-80 >

Ubicazione

Comune: CIRCELLO (BN)
 Indirizzo: strada Comunale Fontana Antolto, 82020

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	3/9

Dati catastali

Tipo catasto: Terreni
 Qualità: seminativo
 Foglio: 25
 Mappale: 36
 Categoria: TERRENO
 Classe: 3
 Rendita: 2,17 €
 dominicale:
 Rendita agrario: 4,03 €
 Valore catastale: 244,12 €
 Superficie: 1.200,00 mq

Tipo catasto: Terreni
 Qualità: seminativo
 Foglio: 25
 Mappale: 79
 Categoria: TERRENO
 Classe: 5
 Rendita: 0,28 €
 dominicale:
 Rendita agrario: 0,95 €
 Valore catastale: 31,50 €
 Superficie: 410,00 mq

Tipo catasto: Terreni
 Qualità: seminativo
 Foglio: 25
 Mappale: 80
 Categoria: TERRENO
 Classe: 3
 Rendita: 2,10 €
 dominicale:
 Rendita agrario: 3,89 €

Valore catastale: 236,25 €
Superficie: 1.160,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il terreno è classificato in zona agricola E2 del P.R.G. del Comune di Circello; tale classificazione consente la realizzazione di costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con un Indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; altezza massima pari a 8m e distanze $D_e=10$ m $D_c=5$ m così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <Foglio 25 P.IIa 41>

Ubicazione

Comune: CIRCELLO (BN)
 Indirizzo: via strada Comunale Fontana Antolto, 82020

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	3/9

Dati catastali

Tipo catasto: Terreni
 Qualità: seminativo
 Foglio: 25
 Mappale: 41
 Categoria: TERRENO
 Classe: 3
 Rendita: 14,93 €
 dominicale:
 Rendita agrario: 27,73 €
 Valore catastale: 1.679,62 €
 Superficie: 8.260,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il terreno è classificato in zona agricola E2 del P.R.G. del Comune di Circello. tale classificazione consente la realizzazione di costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con un Indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; altezza massima pari a 8m e distanze De=10 m Dc=5m così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <Foglio 25 P.IIa 76>

Ubicazione

Comune: CIRCELLO (BN)
 Indirizzo: via strada Comunale Fontana Antolto, 82020

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	3/9

Dati catastali

Tipo catasto: Terreni
 Qualità: seminativo
 Foglio: 25
 Mappale: 76
 Categoria: TERRENO
 Classe: 3
 Rendita: 1,88 €
 dominicale:
 Rendita agrario: 3,49 €
 Valore catastale: 211,50 €
 Superficie: 1.040,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il terreno è classificato in zona agricola E2 del P.R.G. del Comune di Circello. tale classificazione consente la realizzazione di costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con un Indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; altezza massima pari a 8m e distanze De=10 m Dc=5m così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato.

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE <Foglio 30 P.Ila 377>

Ubicazione

Comune: CIRCELLO (BN)
 Indirizzo: strada comunale Perillo, 82020

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	2/9
	Piena proprietà	3/9

Dati catastali

Tipo catasto: Terreni
 Qualità: bosco alto
 Foglio: 30
 Mappale: 377
 Categoria: TERRENO
 Classe: 1
 Rendita: 0,03 €
 dominicale:
 Rendita agrario: 0,02 €
 Valore catastale: 3,37 €
 Superficie: 60,00 mq

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il terreno è classificato in zona agricola E2 del P.R.G. del Comune di Circello. tale classificazione consente la realizzazione di costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura con un Indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq; altezza massima pari a 8m e distanze De=10 m Dc=5m così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato.

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata col metodo del confronto diretto per l'ottenimento del più probabile valore di mercato. Si è provveduto ad effettuare opportune ricerche ipotecarie e consultazioni presso le agenzie immobiliari trovando ben poche informazioni in merito

poiché la zona presenta un mercato immobiliare quasi inesistente, di fatti sono state reperiti numerosi annunci di aste immobiliari dai quali si è potuto ricavare un'indicazione per stabilire un congruo valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <Foglio 25 p.lla 5>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 25 mappale 5 (100%)	Superficie lorda	14.610,00
Totale		14.610,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore unitario stimato (€/m2)	0,60 €
--------------------------------	--------

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 0,60 € x 1,00 x 14.610,00 m ²	8.766,00 €
Valore stimato	= 8.766,00 €	8.766,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 8.766,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <Foglio 25 p.lle 36-79-80>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 25 mappale 36 (100%)	Superficie lorda	1.200,00
TR foglio 25 mappale 79 (100%)	Superficie lorda	410,00
TR foglio 25 mappale 80 (100%)	Superficie lorda	1.160,00
Totale		2.770,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore unitario stimato (€./m ²)	0,65 €
--	--------

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 0,65 € x 1,00 x 2.770,00 m ²	1.800,50 €
Valore stimato	= 1.800,50 €	1.800,50 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 1.800,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <foglio 25 p.lla 41>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 25 mappale 41 (100%)	Superficie lorda	8.260,00
Totale		8.260,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore unitario stimato (€/m2)	0,85 €
--------------------------------	--------

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 0,85 € x 1,00 x 8.260,00 m ²	7.021,00 €
Valore stimato	= 7.021,00 €	7.021,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro):

7.021,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <Foglio 25 P.Ila 76>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 25 mappale 76 (100%) Totale	Superficie lorda	1040,00
--	------------------	---------

VALORI DI MERCATO RILEVATI

	Valore unitario stimato (€/m ²)	0,60 €
--	---	--------

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 0,60 € x 1,00 x 1.040,00 m ²	624,00 €
Valore stimato	= 624,00 €	624,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 624,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <Foglio 30 P.Ila 377 >**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

TR foglio 30 mappale 377 (100%)	Superficie lorda	60,00
Totale		60,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore unitario stimato (€/m ²)	0,50 €
---	--------

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore per confronto diretto	= 0,50 € x 1,00 x 60,00 m ²	30,00 €
Valore stimato	= 30,00 €	30,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 30,00 €

Conclusioni

La sottoscritta Geometra ANGELA RESTIERI, con studio in MONTAGUTO (AV), via Calabrese, 1, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al numero 2424, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

Nella zona in cui sono ubicati gli immobili, la domanda di immobili da acquistare risulta molto bassa ed il mercato immobiliare è molto carente. Dunque, in Circello (BN) i prezzi correnti ricavati dalle fonti reperite, riviste specializzate, U.T.C., ed agenzie immobiliari riferite ad immobili che si trovano in uno stato conservativo normale ed aventi caratteristiche analoghe, sono quelli utilizzati, che appaiono i più idonei a realizzare lo scopo della stima.

Tali valori trovano in parte corrispondenza con le valutazioni immobiliari riscontrate in questo periodo nei bollettini delle agenzie immobiliari per immobili simili, vista l'assenza

di atti di compravendita negli ultimi due anni, inoltre, le valutazioni hanno subito un decremento di valore anche dovuto alla presenza di numerosi annunci di aste immobiliari. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a **€18.241,00 (diconsi euro diciottomiladuecentoquarantuno/00).**

E distintamente:

Foglio 25 p.lla 5	Valore stimato (Arrotondato All'euro):	8.766,00 €
Foglio 25 p.lle 36-79-80	Valore stimato (Arrotondato All'euro):	1.800,00 €
Foglio 25 p.lla 41	Valore stimato (Arrotondato All'euro):	7.021,00 €
Foglio 25 P.lla 76	Valore stimato (Arrotondato All'euro):	624,00 €
Foglio 30 P.lla 377	Valore stimato (Arrotondato All'euro):	30,00 €

Tanto doveva relazionare la sottoscritta per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

MONTAGUTO, 20/02/2024

IL TECNICO

Geometra ANGELA RESTIERI

Allegati:

- **Certificato di Destinazione Urbanistica;**
- **Planimetrie e visure catastali;**
- **Contratto di affitto dei terreni**
- **Verbale di sopralluogo**