

COMUNE DI VENTICANO (Prov. Avellino)

COMUNE DI SANT' ARCANGELO TRIMONTE (Prov. Benevento)

OGGETTO : Relazione di perizia

UBICAZIONE : Località " Masseria dei Ceceri", C/so Umberto Maddalena, C.so L. Cadorna

BENI:

- Premessa;
- Descrizione degli immobili;
- Trascrizioni contro;
- Procedimento di stima;
- Conclusioni.

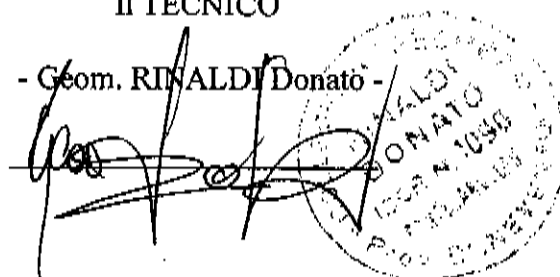
Allegati:

- Copia verbali di sopralluogo;
- Visure e copie di mappa;
- Documentazione fotografica;
- Richieste atti amministrativi;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Note e copie delle relative concessione edilizie;
- Certificato di iscrizione, trascrizione relative agli ultimi venti anni.

II TECNICO

- Geom. RINALDI Donato -

Data 01 FEB. 2005



PERIZIA TECNICA

PREMESSA

Con verbale di giuramento dinanzi al Giudice delegato lo scrivente veniva nominato esperto per i relativi fallimenti di ~~XXXXXXXXXX~~ sentenza n. 3/89 - ~~XXXXXXXXXX~~ snc sentenza n. 29/89 - ~~XXXXXXXXXX~~ sentenza n. 7/90, rispondendo ai seguenti quesiti:

- indichi il consulente dettagliatamente i beni immobili di proprietà dei falliti, accertando il regime patrimoniale con indicazioni della quota di proprietà, la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati identificati compresi quelli catastali.

Se trattasi di fabbricati indicherà l'anno di costruzione, gli estremi della Concessione Edilizia gli ulteriori interventi edilizi e le eventuali irregolarità edilizie.

Indichi, inoltre, i trasferimenti di proprietà realizzati nell'ultimo ventennio e le iscrizioni operate, allegando la seguente documentazione:

- 1) certificato storico catastale;
- 2) estratto di mappa censuario;
- 3) certificato di iscrizione, trascrizione e annotazione relative agli ultimi venti anni copia autentica della planimetria del N.C.E.U.;
- 4) certificato attestante l'ultimo valore definitivo ai fini dell'imposta su trasferimenti, o, occorrendo perizia di stima del valore iniziali ai fini della dichiarazione INVIM;
- 5) certificato di destinazione urbanistica se trattasi di terreno.

Determini, quindi, il valore dell'immobile (o degli immobili) procedendo eventualmente alla ripartizione.

~~Tenuto conto dei fattori menzionati e da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Avellino e Benevento che i beni dei falliti sono i seguenti:~~

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO B

- Fabbricato rurale sito in Comune di Sant'Arcangelo Trimonte (BN) alla Località "Masseria dei Ceceri" riportato in Catasto Terreni al Foglio n. 5 Particella n. 22 - 23 con diritto alla corte n. 26 dello stesso foglio di proprietà del ~~XXXXXXXXXX~~, il tutto è composto da due vani depositi al piano seminterrato e due depositi ed un pollaio al piano rialzato. Allo stato attuale risulta in pessime condizioni statiche e necessita di particolari interventi di consolidamento ed adeguamento prima dell'utilizzo (vedi documentazione fotografica allegata) in quanto lo stesso è stato oggetto di richiesta di contributo ai sensi della legge 1431/62 a tutto oggi non risulta rilasciato alcun decreto di finanziamento, né rilasciate concessione o altre autorizzazioni (vedi nota allegata rilasciata dal Comune di S. Arcangelo Trimonte (BN). Tenuto conto dei valori sopramenzionati è scaturito che il valore di mercato è di € 7.000,00.-
- Fabbricato urbano sito in Comune di ~~XXXXXXXXXX~~

LOTTO A

●) Fabbricato sito in Comune di Venticano (AV) al C.so L. Cadorna, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio n. 22 Particella n. 99 sub 1 - 2 e parte non accatastata, insistente sulle particelle di terreno n. 155 - 159 del Foglio n. 14 Catasto Terreni, di proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~, il tutto adibito ad attività commerciale a piano terra e civile abitazione a piano primo, così come si può evincere dalla concessione edilizia (vedi copia allegata) per i lavori di ristrutturazione e ampliamento del sopraccitato fabbricato con le seguenti superficie.

Inoltre si fa presente che parte della porzione di fabbricato in corso di costruzione è stata realizzata parzialmente in difformità dei grafici autorizzati, pertanto oggetto di sanatoria o condono edilizio.

ATTIVITA' COMMERCIALE

Piani	Descrizione	Dimensioni	S.r.	S.n.r.
P. terra	Attività commerciale	11.90 x 10.50	124.95	
P. terra	Attività commerciale	5.25 x 4.20	22.05	
P. terra	Attività commerciale	5.25 x 1.35	7.09	
P. terra	Attività commerciale	5.80 x 4.70	27.26	
P. terra	Attività commerciale	4.70 x 3.35	15.75	

SUPERFICIE TOTALE mq. 197.10

CIVILE ABITAZIONE

Piani	Descrizione	Dimensioni	S.r.	S.n.r.
P. primo	letto	5.55 x 4.30	23.86	
P. primo	w.c.	4.10 x 1.35	5.54	
P. primo	Disimpegno	1.30 x 1.35	1.76	
P. primo	vano scala	4.80 x 2.20	10.56	
P. primo	soggiorno	5.75 x 5.55	31.91	
P. primo	Cucina	4.80 x 3.45	16.56	
P. primo	letto	5.85 x 4.75	27.79	
P. primo	Balcone	12.90 x 1.00		12.90

TOTALE SUPERFICIE mq. 117.98 mq. 12.90

CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Piani	Descrizione	Dimensioni	S.r.	S.n.r.
P. primo	cucina - tinello	5.85 x 5.50	32.18	
P. primo	Camera	4.60 x 3.50	16.10	
P. primo	Disimpegno	1.20 x 1.60	1.92	
P. primo	w.c.	1.90 x 3.35	6.37	
P. primo	Corridoio	10.55 x 1.65	17.41	
P. primo	Camera	4.60 x 3.25	14.95	
P. primo	w.c.	4.60 x 2.50	11.50	

P. primo	Balcone	12.50 x 1.00		12.50
P. primo	Balcone	2 x (6.30 x 1.30)		16.38

TOTALE SUPERFICI mq 100.43 mq, 28.88

Si può così riassumere i seguenti valori:

Valore fabbricato adibito ad attività commerciale è uguale

1. Euro/mq = € 800.00 x mq. 197.10 = **€. 157.680,00**

Valore fabbricato adibito a civile abitazione è uguale

SU = Sr + 60% snr = mq. 117.98 + 60% mq. 12.90 = mq. 125.72

2. Euro/mq = € 650.00 x mq. 125.72 = **€. 81.718,00**

Valore fabbricato in corso di costruzione

SU = Sr + 60% snr = mq. 100.43 + 60%mq.28.88 = mq. 117.76

3. Euro/mq = € 400,00 x mq. 117.76 = **€. 47.104,00**

TOTALE FABBRICATO (D) = €. 286.502,00