

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Giudice Dell' Esecuzione: dott. Vincenzo LANZINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica di Ufficio

Esecuzione Immobiliare n.ro 04/02 R.G.E.

BANCO DI NAPOLI SpA

contro

COPIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

NOTA SPECIFICA

DOCUMENTAZIONE SPESE

Data deposito: 7 febbraio 2008

il c.t.u.: geom. Mario Michele Battaglia

Mario Michele Battaglia

E. SECONDO PIANO "abitazione" (Foglio n. 31 part. 365 sub. 8)

L' appartamento è occupato stabilmente dal nucleo familiare della figlia dei coniugi

E' accessibile mediante una scala condominiale comoda, ampia che dà sul cortile interno.

E' riportato in mappa al foglio 31 particella 365 sub. 8. Presenta finiture modeste, gli

infissi esterni sono in legno e dotate di persiane alla romana per l' oscuramento degli

ambienti. Internamente le pareti risultano intonacate e pitturate, mentre le pareti del

bagno, della sala pranzo e della cucina sono rivestite con piastrelle colorate. E' dotato di

impianto elettrico, idrico e di impianto di riscaldamento.

Le porte interne sono tamburate.

Si compone di:

- un ingresso di mq. 3,97, una cucina-pranzo di mq. 20,12, una dispensa di mq. 1,82, un salone di mq. 52,34, un disimpegno di mq. 7,67, un bagno di mq. 8,38, n.ro 3 camere da letto per complessivi mq. 45,59 (mq. 15,21 + mq.18,34 + mq. 12,04), una cabina armadio di mq. 3,34, un w.c. di mq. 4,92 e n.ro 4 balconi per complessivi mq. 28,99 (mq. 2,30 + mq. 2,30 + mq. 13,13 + mq. 11,26) con una superficie complessiva netta di mq. 148,15 ed una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di mq. 168,05

Come previsto dall'incarico il criterio di stima è quello di mercato, perciò, il sottoscritto, ha tenuto conto della superficie lorda dei locali e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali, la metà dei muri di confine, il 10% delle superfici condominiali ed il 25% dei balconi.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Detto questo, la formula matematica per calcolare la superficie commerciale dell' appartamento posto al secondo piano è la seguente:

$$Sc = (a \times S) + (b \times S1) + (c \times S2)$$

dove:

Sc = superficie commerciale;

a = coefficiente riduzione secondo piano (0,85);

S = superficie dell' appartamento al secondo piano;

b = coefficiente di riduzione balcone (25%);

S1 = superficie balconi;

c = coefficiente riduzione parti condominiali (10%);

S2 = superficie condominiale (scale ed atrii).

Quindi, sostituendo i rispettivi valori alla formula di cui sopra ne viene fuori la superficie lorda dell' appartamento che è:

$$\begin{aligned} S1 &= (0,85 \times \text{mq. } 168,05) + (0,25 \times \text{mq. } 28,99) + (0,10 \times \text{mq. } 78,20) = \\ &= \text{mq. } \underline{157,91} \end{aligned}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ai fini adesso dell'assegnazione del valore commerciale dell' appartamento al piano secondo basta applicare la seguente formula matematica:

$$V = Sc \times Vm^2$$

dove:

V = valore dell' appartamento al secondo piano;

Sc = superficie commerciale dell' appartamento al secondo piano;

Vm² = valore a metro quadrato.

Per la scelta del valore a metro quadrato si è fatto esplicito riferimento al mercato locale e si è tenuto conto dei fattori che ne condizionano l'applicazione quali: zona, vicinanza al centro, posizione panoramica, presenza di negozi, tipologia degli abitanti insediati, spazi verdi condominiali, collegamenti stradali, servizi pubblici, difficoltà di parcheggio dell'area, ecc..

Ciò premesso, si attribuisce il valore a metro quadrato di €. 950,00, e, quindi applicando la formula matematica di cui sopra si ha:

$$V = (\text{mq. } 157,91 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 950,00) = \text{€. } \boxed{150.014,50}$$

che è il valore commerciale dell'appartamento al secondo piano in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it