

T RIBUNALE **O** RDINARIO DI **B** ENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI

G.E. dott.

Michele CUOCO

*P*ROCEDURA *E*SECUTIVA

N° **180-2010**

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Arch. Luca De Masi

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO**PROCEDURA ESECUTIVA N° 180-10**

Le parti:

CREDITORE PROCEDENTE	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
DEBITORE	(OMISSIS)

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**AFFIDAMENTO INCARICO**

Il sottoscritto arch. Luca De Masi, iscritto all'albo degli "Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento" al n.668 e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Benevento, prestato il giuramento di rito presso il Tribunale di Benevento, il giorno 13 gennaio 2011, innanzi all'Ill.mo Sig. G.E. dott. Michele CUOCO, veniva incaricato di descrivere e valutare gli immobili efficacemente pignorati nel Procedimento Esecutivo n.180-10 identificati nel Comune di Airola (BN) al fg.15 p.la 1360 sub1 e 2.

QUESITO:

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE pone al nominato esperto i quesiti così di seguito riassunti e meglio precisati nell'allegato "VERBALE DI GIURAMENTO DELL' ESPERTO":

A	Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento [...];
B	Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto [...];
C	Verifica della regolarità e cert. energetica dei beni sotto il profilo urbanistico e [...];
D	Identificazione catastale dell'immobile ed accertamento corrispondenza[...];
E	Indicazione dello stato di possesso degli immobili [...];
F	Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene [...];
G	Acquisizione delle informazioni varie [...];
H	Valutazione complessiva dei beni [...];
I	Valutazione di eventuale quota indivisa [...].

PREMESSA:	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
Il sottoscritto esperto arch. Luca De Masi, al fine di accertare e portare alla conoscenza dell'Ill.mo Sig. Giudice lo stato dei luoghi in oggetto di perizia ed, ancora, allo scopo di reperire dati ed informazioni relative ai beni in oggetto di stima, eseguiva le seguenti operazioni peritali:	
13 gennaio 2011	Giuramento presso il Tribunale di Benevento (all. n. 1);
14 febbraio 2011	Accertamento ed acquisizione documentazione tecnica presso l'Agenzia del Territorio di Benevento (catasto) (all. n. 2);
15 febbraio 2011	Sopralluogo n. 1 sui beni in oggetto di perizia (all. n. 3);
22 febbraio 2011	Richiesta residenza debitore uff. anagrafe di Napoli (all. n. 2);
23 febbraio 2011	Istanza Nomina Custode per accesso ai beni in oggetto (all. n. 4);
17 maggio 2011	Sopralluogo n. 2 sui beni in oggetto di perizia effettuato alla presenza del nominato custode, con accesso coatto (all. n. 5);
18 maggio 2011	Richiesta doc. tecnica al Comune di Airola (all. n. 6);
26 maggio 2011	Acquisizione della Doc. Tecnica presso il Comune di Airola (all. n. 6);
Dopo aver espletato le opportune indagini, anche presso Pubblici Uffici, il sottoscritto tecnico procedeva al sopralluogo sui beni in oggetto di procedura. Il primo sopralluogo, previsto per il giorno 15 febbraio 2011, è stato rimandato in quanto l'esperto, unico presente, rilevava la impossibilità di accedere ai luoghi in oggetto di perizia. Successivamente in data 23 febbraio 2011 l'esperto depositava istanza di nomina custode che si attuava con la nomina dell'Avv. S. Schipani in data 8 marzo 2011. Il secondo sopralluogo al bene si è svolto in data 17 maggio 2011 alla presenza del sottoscritto esperto e del nominato custode avv. S. Schipani; quest'ultimo, coadiuvato da personale addetto, consentiva al sottoscritto l'accesso coatto ai beni in oggetto di stima (all. n. 5).	

Elenco dei beni sottoposti alla stima dell'esperto ed efficacemente pignorati:

	Beni ubicati nel Comune di Airola (BN)		proprietà
1	Fg.15 p.Ila 1360 sub 1	Locale al piano terra.	(OMISSIS) (debitore)
2	Fg.15 p.Ila 1360 sub 2	Porzione Fabbricato al piano terra e primo.	(OMISSIS) (debitore)

fine

TANTO PREMESSO

Dopo aver espletato le opportune indagini preliminari, il nominato esperto, fornirà di seguito le puntuali risposte, per ogni singolo bene precedentemente elencato, ai quesiti posti dal G.E. dott. Michele CUOCO.

Individuazione del bene componente il LOTTO n.1:

LOTTO n.	DESCRIZIONE					INTESTATARIO		QUOTA
1	Locale di tipo rurale al piano terra di vani cat.1, ubicato alla Via Caudisi n.44 nel Comune di Airola (BN).					(OMISSIS) (debitore)		1/1 Piena proprietà
LOTTO 1		IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE					b	
Catasto fabbricati del Comune di				Airola (BN).				
FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
15	1360	1	/	A/6	1	Vani n.1	/	€ 19,63
INDIRIZZO		Via Caudisi n.44 piano: T						
I NTESTATO								
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
(OMISSIS) nato a omissis						(OMISSIS)		1/1
Visura per immobile – situazione atti informatizzati al 14/02/2011								
CONFINI								
Il bene al LOTTO n. 1 in oggetto di perizia, come da mappa e planimetria catastale, confina a nord con area di cortile comune, a est con beni (omissis), a sud con convento S. Pasquale a ovest con ditta intestataria.								

LOTTO 1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	b
Piena proprietà di porzione di fabbricato rurale al piano terra, ubicato nel Comune di Airola (BN), lungo Via Caudisi n.44; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 15, p.la 1360, sub.1, cat. A/6 di vani 1.		
Il bene in oggetto si compone di unico locale adibito a cucina, di forma quadrata, con porta di ingresso e piccola finestra; l'accesso è consentito attraverso il cortile, in comune ad altri fabbricati esistenti. Il vano in oggetto presenta al suo interno una scala a chiocciola, ubicata in angolo sud est, comunicante con l'immobile ubicato al piano primo, di proprietà stessa ditta, identificato al fg.15 p.la 1360 sub.2 ed anch'esso in oggetto di		

procedura. Sulla parete contigua all'ingresso si nota il camino in mattoni.

Il locale al lotto 1 sviluppa una superficie di mq. 26 per un'altezza interna di h.mt.3.20.

Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi

Il lotto n.1 in oggetto di stima, costituisce di fatto locale terraneo di fabbricato di n.2 livelli, costruito in muratura di tufo con solai in laterocemento. L'accesso al bene è consentito dal cortile e dall'androne comune, lungo Via Caudisi.

La zona dove è ubicato il bene ovvero zona A del P.R.G. del Comune di Airola, è occupata da costruzioni a carattere misto, con prevalenza di edifici residenziali storici. Nelle immediate vicinanze, esattamente alle spalle del bene periziato, si rileva la presenza del giardino del Convento Serafico della chiesa di San Pasquale.

Il bene è servito dalle necessarie infrastrutture e servizi.

Note dell'esperto

In seguito al sopralluogo n.2 svolto dal sottoscritto sul bene detto, si rileva che:

- ☐ Il bene in oggetto si presenta, in difformità rispetto alla planimetria catastale, al suo interno con una scala di collegamento con il piano superiore che di fatto unisce il lotto n.1 al bene identificato al fg.15 p.lla 1360/2 ovvero al lotto 2.

LOTTO N.1	Stato Delle Finiture
Pertinenza e accesso	Battuta di cemento antistante all'intero fabbricato ospitante il bene in oggetto ed identificato come cortile comune all'interno delle planimetrie catastali allegate.
Pavimenti Interni	In mattonelle di forma quadrata in graniglia mista, in gran parte rovinate o lesionate.
Rivestimenti Interni	Presenti unicamente sulla parete dove alloggia la cucina con i predisposti attacchi, di forma quadrata per un'altezza di h.mt.1.60 circa.
Serramenti Interni	Nessuna porta interna perché unico locale con portone d'accesso.
Serramenti Esterni	Portone di ingresso in vetro con telaio in alluminio e protezione in ferro. Finestra con telaio in alluminio e protezione in ferro.
Impianti	Impianto elettrico esistente e riscaldamento a camino.
Conservazione	mediocre
Qualità Finiture	mediocre

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**Le misurazioni effettuate sono sviluppate secondo la norma UNI 10750:**

Per il computo della superficie commerciale, sia si tratti d'immobile destinato ad uso residenziale sia si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- ☐ la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ☐ le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- ☐ le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- ☐ 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti.

PRINCIPALI COEFFICIENTI CORRETTIVI

- ☐ 10% piano terra
- ☐ 10% da ristrutturare

TANTO PREMESSO

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, misurata applicando i coefficienti di ponderazione ovvero i necessari correttivi:

LOTTO N.1 Fg.15, p.lla 1360 sub.1	Categoria	Superficie Netta	Coeff. correttivi applicati dall'esperto	Sup. ponderata Totale mq.
Piano terra	A/6	Mq 26	- 0.20%	20.80
TOTALE MQ				20.80

LOTTO 1 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE**C**

Il bene in oggetto di stima, come riportato all'interno dell'atto di provenienza dello stesso e verificato dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Airola, risulta costruito in data antecedente al settembre 1967 e che relativamente ad esso non sono state apportate modifiche plano volumetriche allo stesso ad eccezione della realizzazione della scala interna che collega i due lotti in oggetto di procedura.

In particolare gli abusi edilizi rilevati riguardano il lotto n.1 ed interessano anche il lotto n.2 ovvero:

- ☐ Realizzazione di scala di collegamento tra il piano terra al lotto n.1 ed il piano primo al lotto 2, ovvero i lotti in oggetto di stima in procedura.

Il tutto meglio rappresentato all'interno del "Nuovo Grafico Planimetria Stato Di Fatto" realizzato dal sottoscritto esperto (all. n. 7).

I lavori abusivi necessitano di DIA in SANATORIA ai sensi del D.P.R. n.380/01 art. 37, mentre gli oneri da pagare al Comune competente ammonterebbero a circa € 516,00 da sommarsi alle spese materiali e tecniche calcolate mediamente in circa € 1.000,00.

Nessuna certificazione energetica, a seguito di quanto pervenuto ed acquisito, è stata

effettuata sul bene in oggetto di stima.

Destinazione urbanistica	Il bene in oggetto di stima ricade in zona "A" del PRG del Comune di Airola
--------------------------	---

LOTTO n.1	INDICAZIONE CATASTALE
------------------	------------------------------

d

I dati contenuti nell'atto di pignoramento (ubicazione foglio e particella) corrispondono con le risultanze catastali reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici competenti.

La distribuzione degli spazi interni relativa al lotto n.1, verificata durante il sopralluogo dal sottoscritto esperto, non è conforme a quanto riportato all'interno della planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Benevento.

Le incongruenze rilevate al fg.15 p.la 1360 sub.1 (lotto 1) consistono in:

- ☐ realizzazione di una scala che collega il bene in oggetto (lotto1) con altro immobile al piano superiore (fg.15 p.la 1360 sub 2) ovvero il lotto 2;

Le modifiche rilevate sui luoghi sono state riportate dall' esperto nel "Nuovo Grafico Planimetria Stato Di Fatto" (all. n. 7).

LOTTO n.1	INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
------------------	---

e

Il lotto n.1, ovvero bene in Airola (BN) al fg.15 p.la 1360 sub 1, allo stato del sopralluogo risulta non occupato e versa in stato di abbandono.

LOTTO n.1	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
------------------	---

f

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

In seguito alle indagini peritali svolte, si fa presente che il bene in oggetto di stima, necessita di presentazione di una DIA in SANATORIA, come rilevato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Airola, con una sanzione pecuniaria di € 516,00 + spese materiali e tecniche (circa € 1.000,00).

VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

TIPO DI FORMALITA'

Dalle indagini riportate all'interno della certificazione notarile allegata, alla data della trascrizione del pignoramento, emergono i seguenti altri atti pregiudizievoli relativi ai beni in oggetto di stima:

- ☐ Ipoteca volontaria n.3104 del 14/08/2006 di € 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 100.000,00 notaio Matani del 04/08/2006 durata anni 25,
 - o A favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. per 1/1 piena proprietà unità negoziale n.1
 - o Contro (OMISSIS) per 1/1 piena proprietà unità negoziale n.1

Unità negoziale n.1:

Airola NCEU fg.15 p.lla 1360/1 e 2

Il tutto meglio riportato nell'allegata Relazione Notarile a firma notar Ambrogio Romano di BN.

N.B.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dal certificato notarile del 01/09/2009 contenuto nel fascicolo d'ufficio e depositato in cancelleria in data finale 10/09/2010 (all. n. 8).

LOTTO 1	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: Informazioni Varie	g
Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);		
Il fabbricato ospitante il bene in oggetto del presente pignoramento, non è soggetto a spese condominiali accordate né stabilite.		
Spese straordinarie già deliberate e non scadute;		
Nessuna		
Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;		
Nessuna.		
Eventuali cause in corso		
Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo ai cespiti periziati.		

Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:

Il bene in oggetto di procedura risulta essere di proprietà del sig. (OMISSIS) (debitore) pervenuto per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita notaio Matano Mario del 14/04/2009, trascritto presso la conservatoria del RR.II di Benevento ai NN.4338/6254 del 06/05/2009, da (omissis) nato a omissis. Al predetto erano pervenuti con atto di compravendita notaio Matano Mario del 04/08/2006 trascritto presso la conservatoria del RR.II di Benevento ai NN. 7117/12134 del 14/08/2006, da (omissis) nata ad omissis (omissis) nata ad omissis e (omissis) nata ad omissis.

N.B.

I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio (all. n. 8).

LOTTO n.1	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	h
INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)		
L'indagine di mercato, operata dall'esperto nella zona dove è ubicato il bene in oggetto, ha evidenziato una sufficiente richiesta d'immobili ad uso residenziale, con una attività edilizia saturata nel centro storico.		
Fonti (riferiti a immobile residenziale)	Min.	Max.
Tecnocasa (rif. settembre 2010)	€ 800	€ 1200
Agenzia immobiliare locale	€ 600	€ 1100
Agenzia del Territorio (quotazioni immobiliari, 2° semestre 10)	€ 790	€ 950

CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato.

LOTTO n.1	VALORE DI MERCATO				h
Locale di tipo rurale al P.T, ubicato in Via Caudisi n.44 nel Comune di Airola al N.C.E.U. Fg.15 - P.IIa 1360 sub.1- cat.A/6, vani 1.					
descrizione del lotto n.1	Sup. Netta	Coefficiente di ponderazione da applicare alla Sup. Netta	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima
Piano Terra	Mq 26	- 0.20% (ponderazione dell'esperto)	Mq. 20.80	700,00	€ 14.560,00
Lotto 1:		Totale Valore di Mercato			€ 14.560,00

N.B.:

Gli oneri gravanti sul bene, necessari a sanare le opere abusive rilevate, ammontano a € 516,00 + € 1.000,00 circa di spese materiali e tecniche per un ammontare di € 1.516,00. L'intervento previsto consiste in chiusura scala di collegamento con immobile sottostante.

VALORE DEL BENE AL NETTO DEGLI ONERI

Valore di Mercato	€ 14.560,00
Oneri gravanti sul bene e spese tecniche calcolate (a detrarre)	€ - 1.516,00
Calcolo della Stima Finale del bene al sub.1	€ 13.044,00

Individuazione del bene componente il LOTTO n.2:

LOTTO	DESCRIZIONE					INTESTATARIO		QUOTA
2	Porzione di fabbricato al piano terra e primo di vani cat.2,5, ubicata alla Via Caudisi n.44 nel Comune di Airola (BN).					(OMISSIS) (debitore)		1/1 Piena proprietà
LOTTO 2		IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO CATASTALE						b
Catasto fabbricati del Comune di				Airola (BN).				
FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENZ.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
15	1360	2	/	A/6	4	Vani n.2,5	/	€ 80,05
INDIRIZZO		Via Caudisi n.44						
I NTESTATO								
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
(OMISSIS)nato a omissis						(OMISSIS)		1/1
Visura per immobile – situazione atti informatizzati al 14/02/2011								
CONFI NI								
Il bene al LOTTO n. 2 in oggetto di perizia, come da mappa e planimetria catastale, confina a nord con area di cortile comune, ad est con ditta intestataria, a sud con orto del convento di San Pasquale, a ovest con beni (omissis).								

LOTTO 2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	b
Piena proprietà di porzione di fabbricato rurale al piano terra e primo, ubicato nel Comune di Airola (BN), lungo Via Caudisi n.44; il tutto meglio identificato al NCEU al foglio 15, p.lla 1360, sub.2, cat. A/6 di vani 2,5. Il bene in oggetto si compone al piano terra di locale indipendente, adibito a stalla e contiguo cortile con scala di accesso al piano primo. Sotto alla rampa delle scale è stato ricavato un piccolo vano deposito (non rilevato all'interno della planimetria catastale). Ancora al piano terra si rileva in proprietà, come da planimetria, piccolo vano adibito a forno e porcile. Il piano primo si compone di vano bagno, di vano di ingresso e vano letto. In quest'ultimo vano è stata ricavata una scala a chiocciola, in angolo sud/est, di accesso al piano terra, ovvero comunicante con il bene identificato all'interno della stessa perizia come lotto n.1. Il lotto 2 sviluppa una superficie di circa mq. 25 al piano terra e mq. 57 al piano primo per un'altezza interna di hmt.3.20 al piano terra e hmt.3.60 al piano primo; il tutto meglio precisato nella seguente tabella <i>Calcolo Superficie Commerciale</i>.		

Eventuali pertinenze, parti comuni, destinazione zona e servizi

Il lotto n.2 in oggetto di stima, costituisce porzione di fabbricato di n.2 livelli, costruito in muratura di tufo con solai in laterocemento. L'accesso al bene è consentito dal cortile e dall'androne comune, lungo Via Caudisi.

La zona dove è ubicato il bene ovvero zona A del P.R.G. del Comune di Airola, è occupata da costruzioni a carattere misto, con prevalenza di edifici residenziali storici. Nelle immediate vicinanze, esattamente alle spalle del bene periziato, si rileva la presenza del giardino del Convento Serafico della chiesa di San Pasquale.

Note dell'esperto

In seguito al sopralluogo svolto dal sottoscritto sul bene detto, si rileva che:

- ☐ Il bene in oggetto, più precisamente nel vano letto ubicato al piano primo, si rileva la presenza di una scala di collegamento con il piano inferiore che di fatto unisce il lotto n.2 al lotto n.1.

LOTTO 2	Stato Delle Finiture
Pertinenza e accesso	Battuta di cemento antistante l'intero fabbricato ospitante il bene in oggetto ed identificato come cortile comune all'interno delle planimetrie catastali allegate.
Pavimenti Interni	In semplice battuta di cemento per il vano stalla al piano primo e pavimento in gres al piano secondo. Al piano primo, nel vano di ingresso, il pavimento in gres si mostra sollevato e staccato dal massetto sottostante.
Rivestimenti Interni	Presenti unicamente al piano primo nel vano bagno, di forma quadrata per un' altezza di h.mt.1.80 circa.
Serramenti Interni	Porta in legno al piano primo.
Serramenti Esterni	Portone di ingresso in vetro con telaio in alluminio e protezione in ferro. Finestra e balcone con telaio in alluminio e protezione in ferro.
Impianti	Impianto elettrico esistente e scaldabagno.
Conservazione	mediocre
Qualità Finiture	mediocre

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**Le misurazioni effettuate sono sviluppate secondo la norma UNI 10750:**

Per il computo della superficie commerciale, sia si tratti d'immobile destinato ad uso residenziale sia si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- ☐ la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ☐ le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- ☐ le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

IL COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE VIENE EFFETTUATO CON I CRITERI SEGUENTI:

- d. 100% delle superfici calpestabili;
- e. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- f. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per strutture in muratura).

SUPERFICI SCOPERTE:

- ☐ 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti.

PRINCIPALI COEFFICIENTI CORRETTIVI

- ☐ 10% piano terra
- ☐ 40% stalle, porcili etc.
- ☐ 10% da ristrutturare

TANTO PREMESSO

Il sottoscritto esperto presenta il calcolo della superficie utile, conseguito applicando i coefficienti di ponderazione ovvero i necessari correttivi:

LOTTO N.2 Fg.15, p.lla 1360 sub.2	Categoria	Superficie Netta	Coeff. correttivi applicati dall'esperto	Sup. ponderata Totale mq.
Piano terra	A/6	Mq 26	- 0.60% (10%+40%+10%)	10.40
Piano primo	A/6	Mq 57.2	-10%	51.48
TOTALE MQ				61.88

LOTTO 2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE**C**

Il bene in oggetto di stima, come riportato all'interno dell'atto di provenienza dello stesso e verificato dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Airola, risulta costruito in data antecedente al settembre 1967 e che relativamente ad esso non sono state apportate modifiche plano volumetriche allo stesso ad eccezione della realizzazione della scala interna che collega i due lotti in oggetto di procedura.

In particolare gli abusi edilizi rilevati riguardano il lotto n.2 ed interessano anche il lotto n.1 ovvero:

- ☐ Realizzazione di scala di collegamento tra il piano primo al lotto n.2 ed il piano terra al lotto 1, ovvero i lotti in oggetto di stima in procedura.

Il tutto meglio rappresentato all'interno del "Nuovo Grafico Planimetria Stato Di Fatto" realizzato dal sottoscritto esperto (all. n. 7).

I lavori abusivi necessitano di DIA in SANATORIA ai sensi del D.P.R. n.380/01 art. 37, mentre

gli oneri da pagare al Comune competente ammonterebbero a circa € 516,00 da sommarsi alle spese materiali e tecniche calcolate mediamente in circa € 1.000,00.

Nessuna certificazione energetica, a seguito di quanto pervenuto ed acquisito, è stata effettuata sul bene in oggetto di stima.

Destinazione urbanistica	Il bene in oggetto di stima ricade in zona "A" del PRG del Comune di Airola
--------------------------	---

LOTTO n.2	INDICAZIONE CATASTALE	d
I dati contenuti nell'atto di pignoramento (ubicazione foglio e particella) corrispondono con le risultanze catastali reperite dal sottoscritto esperto presso gli uffici competenti. La distribuzione degli spazi interni relativa al lotto n.2, verificata durante il sopralluogo dal sottoscritto esperto, non è conforme a quanto riportato all'interno della planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Benevento. Le incongruenze rilevate al fg.15 p.lla 1360 sub.2 (lotto 2) consistono in: ☐ realizzazione di una scala che collega il bene in oggetto con altro immobile al piano superiore (fg.15 p.lla 1360 sub 1) ovvero il lotto 1; Le modifiche rilevate sui luoghi sono state riportate dall' esperto nel "Nuovo Grafico Planimetria Stato Di Fatto" (all. n. 7).		

LOTTO n.2	INDICAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	e
Il lotto n.2, ovvero bene in Airola (BN) al fg.15 p.lla 1360 sub 2, allo stato del sopralluogo risulta non occupato e versa in stato di abbandono.		

LOTTO n.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	f
VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:		
In seguito alle indagini peritali svolte, si fa presente che il bene in oggetto di stima, necessita di presentazione di una DIA in SANATORIA, come rilevato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Airola, con una sanzione pecuniaria di € 516,00 + spese materiali e tecniche (circa € 1.000,00).		
VINCOLI ED ONERI CANCELLATI E REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:		
TIPO DI FORMALITA'		
Dalle indagini riportate all'interno della certificazione notarile allegata, alla data della trascrizione del pignoramento, emergono i seguenti altri atti pregiudizievoli relativi ai beni in oggetto di stima: ☐ Ipoteca volontaria n.3104 del 14/08/2006 di € 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 100.000,00 notaio Matani del 04/08/2006 durata anni 25,		

- A favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. per 1/1 piena proprietà unità negoziale n.1
- Contro (omissis) per 1/1 piena proprietà unità negoziale n.1

Unità negoziale n.1:

Airola NCEU fg.15 p.IIIa 1360/1 e 2

Il tutto meglio riportato nell'allegata Relazione Notarile a firma notar Ambrogio Romano di BN.

N.B. I dati sopra riportati sono stati estrapolati dal certificato notarile del 01/09/2009 contenuto nel fascicolo d'ufficio e depositato in cancelleria in data finale 10/09/2010 (all. n. 8).

LOTTO n.2	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI: INFORMAZIONI VARIE	g
Importo annuo delle spese fisse, di gestione o manutenzione (spese condom. ordinarie);		
Il fabbricato ospitante il bene in oggetto del presente pignoramento, non è soggetto a spese condominiali accordate né stabilite.		
Spese straordinarie già deliberate e non scadute;		
Nessuna		
Spese condominiale scadute, non pagate nei 2 anni anteriori al sopralluogo;		
Nessuna.		
Eventuali cause in corso		
Il sottoscritto esperto non è a conoscenza di alcuna causa in corso, escludendo la presente, riguardo ai cespiti periziati.		

Precedenti proprietari nel ventennio, con elencazione degli atti di acquisto:	
Il bene in oggetto di procedura risulta essere di proprietà del sig. (OMISSIS) (debitore) pervenuto per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita notaio Matano Mario del 14/04/2009, trascritto presso la conservatoria del RR.II di Benevento ai NN.4338/6254 del 06/05/2009, da (omissis) nato a omissis. Al predetto erano pervenuti con atto di compravendita notaio Matano Mario del 04/08/2006 trascritto presso la conservatoria del RR.II di Benevento ai NN. 7117/12134 del 14/08/2006, da omissis) nata omissis (omissis) nata ad omissis e (omissis) omissis.	
N.B.	I dati sopra riportati sono stati acquisiti dagli atti notarili allegati al fascicolo d'ufficio (all. n. 8).

LOTTO n.2	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	h
INDAGINE DI MERCATO (valore al metro quadro)		
L'indagine di mercato, operata dall'esperto nella zona dove è ubicato il bene in oggetto, ha evidenziato una sufficiente richiesta d'immobili ad uso residenziale, con un'attività edilizia saturata per il centro storico.		
Fonti (riferiti a immobile residenziale)	Min.	Max.

Tecnocasa (rif. settembre 2010)	€ 800	€ 1200
Agenzia immobiliare locale	€ 600	€ 1100
Agenzia del Territorio (quotazioni immobiliari, 2° semestre '10)	€ 790	€ 950

CRITERIO DI STIMA E DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già in precedenza descritte, viene stabilito il seguente valore di mercato.

LOTTO n.2	VALORE DI MERCATO				h
Porzione di fabbricato al P.T e P.1°, ubicato in Via Caudisi n.44 nel Comune di Airola al N.C.E.U. Fg.15 - P.IIa 1360 sub.2- cat.A/6, vani 3,5.					
descrizione del lotto n.2	Sup. Netta	Coefficiente di ponderazione da applicare alla Sup. Netta	Nuovo Calcolo Sup. ponderata	Valore €/mq	Valore di Stima
Piano terra-stalla	Mq 26	- 0.60% (ponderazione per locale stalla al piano terra)	Mq.10.40	700,00	€ 7.280,00
Piano primo	Mq 57.2	-10%	Mq. 51.48	700,00	€ 36.036,00
Lotto 2:				Totale Valore di Mercato € 43.316,00	

N.B.:

Gli oneri gravanti sul bene, necessari a sanare le opere abusive rilevate, ammontano a € 516,00 + € 1.000,00 circa di spese materiali e tecniche per un ammontare di € 1.516,00. L'intervento previsto consiste in chiusura scala di collegamento con immobile sottostante.

VALORE DEL BENE AL NETTO DEGLI ONERI	
Valore di Mercato	€ 43.316,00
Oneri gravanti sul bene e spese tecniche calcolate (a detrarre)	€ - 1.516,00
Calcolo della Stima Finale del bene al sub.2	€ 41.800,00

PREMESSO CHE

Dopo aver analizzato lo stato di fatto e di composizione dei beni in oggetto, la proposta di presentazione di n.2 lotti offre maggiori possibilità di acquisto.

Il lotto n.1 ovvero locale al piano terra, risulta essere appetibile a coloro che hanno necessità, attraverso un impegno minimo di acquisto e gestione (opere di ristrutturazione), di acquistare un locale da adibire a deposito o quant'altro.

Il lotto n.2 ovvero immobile al piano primo, con locale indipendente al piano terra, si presenta come un'interessante proposta per chi è in cerca di un appartamento, nel centro storico del paese.

TANTO PREMESSO, dopo aver fornito le risposte puntuali ai quesiti formulati dal G.E., il sottoscritto esperto Arch. Luca De Masi, procede alla presentazione dei lotti di vendita.

Nella tabella sottostante viene proposto la STIMA DEL VALORE DI MERCATO e il VALORE DEL BENE AL NETTO DEGLI ONERI.

Esec. n. 180-10

LOTTON. 1	
Piena proprietà di locale rurale al P.T, ubicato in Via Caudisi n.44 nel Comune di Airola al N.C.E.U. Fg.15 - P.Ila 1360 sub.1- cat.A/6, vani 1.	
Stima del Valore di Mercato	€ 14.560,00
Valore del Bene al netto degli Oneri da pagare (€ - 1.516,00)	€ 13.044,00

Esec. n. 180-10

LOTTON. 2	
Piena proprietà di immobile rurale al piano primo con vano indipendente al piano terra, ubicato in Via Caudisi n.44 nel Comune di Airola al N.C.E.U. Fg.15 - P.Ila 1360 sub.2- cat.A/6, vani 3,5.	
Stima del Valore di Mercato	€ 43.316,00
Valore del Bene al netto degli Oneri da pagare (€ - 1.516,00)	€ 41.800,00

fine

Ciò è quanto si rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

Benevento lì 31 maggio 2011

Il nominato esperto
Arch. Luca De Masi