



TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Serena Berruti

Esecuzione Immobiliare rge n° 290/2014

Promossa da: CHE BANCA ! S.p.A

Contro :

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Benevento , 14/04/2016

II CTU



INDICE

PREMESSA

- a) Individuazione dei beni oggetto del pignoramento
- b) Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto
- c) Regolarità sotto il profilo urbanistico
- d) Identificazione catastale
- e) Stato di possesso
- f) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- g) Informazioni aggiuntive
- h) Valutazione complessiva dei beni
- i) Valutazione della sola quota (nel caso di quota indivisa) e verifica della eventuale comoda divisibilità del bene

CONCLUSIONI



PREMESSA

Con provvedimento del 20/05/2015 l' Ill.mo G. Es. Dr.ssa Serena Berruti nominava il sottoscritto ing. Pietro Costanzo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n.759, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Benevento dal 29/11/2002 quale esperto nella procedura esecutiva n° 290/2014 promossa da **CHE BANCA! SpA** contro **omissis** invitandolo a comparire **il 28/05/2015** per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico redigendo il seguente verbale:

“ N° 290/2014 R.G.E.

TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Oggi **28/05/2015** innanzi a me giudice dell'esecuzione dr.ssa **Serena Berruti**, è comparso l'ing. **Pietro Costanzo**, già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.
Il giudice, pone all'esperto il seguente quesito: previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente :

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Amorosi (BN)	8	311	2
	8	496	

- a.** 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;
- b.** 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;
- c.** 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 alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.45/85 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) provvedendo in mancanza, ad acquisire la relativa documentazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 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 di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore precedente, 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 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 a 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;

l. 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 singole quote dei singoli proprietari 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, esprimendo 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'invio 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 e ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del G.E. e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

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

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 copi a 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 elettorato, 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 redattore incorporato nel programma informativo, oppure di altro redattore di cui sia eventualmente dotato. Si specifica che la relazione, e 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; RGE 123/2014 foto); i files complessivamente inseriti nella busta non devono superare i 15MB, 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 a l'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 una ulteriore busta, 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 :
 - a. le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di 0.35 /Km omnicomprendivo;
 - b. il compenso dell'eventuale collaboratore sarà riconsueto 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.

Si dispone, infine, che ogni comunicazione alla Cancelleria od al Giudice venga effettuata telematicamente, con le medesime modalità in precedenza indicate.

All'uopo l'ausiliare si dichiara reperibile ai seguenti recapiti:

Studio in Benevento alla C.da Roseto, 168

Tel/Fax 082429413 cell. 3498793871

ed autorizza la pubblicazione dei predetti dati.

L'esperto

Il Giudice

Ing. Pietro Costanzo

Dr.ssa Serena Berruti

nel quale il G.E. ha stabilito il termine per il deposito della relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod.proc.civ.;

- che l'accesso presso i luoghi oggetto della stima per effettuare accertamento dei dati tecnici, tramite rilevazioni metriche e fotografiche ed acquisire ogni elemento ritenuto utile ai fini del mandato ricevuto, è stato eseguito dal sottoscritto in data **27/06/2015 alle ore 9,30** così come si rileva dal verbale di accesso da me redatto, (All. 1), in tale occasione con è stato possibile accedere all'immobile e lo scrivente ha depositato richiesta di nomina del custode giudiziario. In data 30/07/2015, a seguito della suddetta richiesta, il G.E. disponeva che il sottoscritto depositasse documentazione comprovante l'avvenuto avviso, tramite lettera raccomandata, al debitore, della data e giorno fissato per il sopralluogo, riservandosi di provvedere alla nomina del custode solo all'esito dell'esame della detta documentazione. Il sottoscritto ottemperava a quanto richiesto ed il G.E. in data 15/09/2015 nominava custode di tutti i beni pignorati la dott.ssa Mariagiulia Romano. Il sottoscritto a seguito di contatti telefonici avuti con l'incaricata del custode Debora Russolillo e previo avviso alle parti in causa, notiziate a mezzo PEC, il giorno 14/11/2015 alle ore 11 si portava sui luoghi di causa per esperire il sopralluogo ai beni staggiti. In tale occasione ha provveduto ad eseguire rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati alla continua presenza del sottoscritto, dell'ausiliario geom. Vetere, dell'incaricata del custode Debora Russolillo e i sigg.ri affittuari omissis.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire accessi presso gli uffici tecnici comunali del Comune di Amorosi per richiesta di documentazione, inerente concessione edilizia e destinazione urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, incontri per chiarimenti con funzionari e ritiro documentazione. Inoltre tre accessi sono stati necessari presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Benevento, al fine di acquisire documentazione ed assumere tutte le informazioni per la risposta ai quesiti formulati ed in ossequio agli stessi.

Svolto preliminare controllo relativo alla documentazione in atti ed acquisita, tanto premesso, in



armonia all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso allo stesso modo in cui è articolato il mandato.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 cpc

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione risulta la completezza della documentazione richiesta .

a. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- a. *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;*

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Come emerge dall'atto di pignoramento notificato in data **11/08/2014** dall'Avv. **Emilio Prisco** e dalla relativa nota di trascrizione, nell'interesse della **CHE BANCA! SpA**, i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti :

- immobile sito nel Comune di Amorosi (BN) alla via San Salvatore n.14 già via Telese snc e precisamente: appartamento posto al piano primo, composto da sei vani catastali, nonché pertinenziale zonetta di terreno della superficie di mq. 109 antistante al fabbricato, confinante con proprietà eredi Salvione e/o aventi causa, con via Telese e via San Salvatore; il tutto riportato nel NCEU del Comune di Amorosi (BN) al foglio 8 :
 - p.lla 311 sub 2 cat. A2, cl.3, vani 6, R = € 402, 84 (appartamento) p.p.
 - p.lla 496 Area urbana.

per la piena ed esclusiva proprietà del sig.ri. omissis per la quota di ½ ciascuno

COMUNE DI AMOROSI							
Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
8	311	2	Via Telese p. 1°	A/2	3	6 vani	Euro 402,84
INTESTATI : omissis			Proprietà per ½				
omissis			Proprietà per ½				
Dati derivanti da Atto Pubblico del 24/09/2009 Rogante: D'Anna Maria Luisa repertorio n.98864 Sede : Napoli: Sede : Compravendita							

COMUNE DI AMOROSI							
Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
8	496		Via S.Salvatore p. T	Area Urbana		109mq	
INTESTATI : omissis			Proprietà per ½				
omissis			Proprietà per ½				
Dati derivanti da Atto Pubblico del 24/09/2009 Rogante: D'Anna Maria Luisa repertorio n.98864 Sede : Napoli: Sede : Compravendita							

Nota.

I citati dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nelle visure catastali **ma non con lo stato dei luoghi ispezionati** per la presenza :



- **al piano terra di un locale che immette all'ingresso dell'appartamento nonchè di un adiacente vano adibito a garage, che non risultano censiti in catasto. Al piano primo in corrispondenza del vano cucina è stata realizzata una balconata non censita in catasto;**
- **di difformità inerenti diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento con quella rappresentata nella planimetria di accatastamento.**

Confini

I beni pignorati confinano :

p.lla 311 sub 2

a Nord con strada prov. Amorosi – S. Salvatore;
a Sud con p.lla 497;
ad Est con p.lla 496 e p.lla 497;
ad Ovest con p.lla 497;

p.lla 496

a Nord con strada prov. Amorosi – S. Salvatore;
ad Est con p.lla 365;
ad Ovest con p.lla 497;

Per quanto riguarda la divisibilità o meno in uno o più lotti dei beni pignorati si ritiene che la formazione dei lotti debba tener presente alcuni principi tecnico-estimativi e cioè :

- alcuni immobili presenti nella presente procedura di espropriazione devono essere associati per caratteristiche di omogeneità/contiguità spaziale e pertinenziale;
- altri immobili devono essere associati al fine di formare lotti omogenei sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche, devono disporre di adeguata superficie ed essere comodamente ed autonomamente accessibili anche a mezzo di autoveicoli;
- altri immobili aventi maggiore appetibilità commerciale, devono essere associati a beni di scarsa appetibilità onde evitare che questi ultimi restino in vendita.

Pertanto, nel redigere la presente consulenza di stima, lo scrivente C.T.U., tenendo conto dei succitati principi tecnico-estimativi , ai fini della vendita , ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO di vendita.

LOTTO UNICO Immobili fg. 8 Comune di Amorosi p.lla 311 sub 2

b. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL/I LOTTO /I

b. 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;



LOTTO UNICO**Immobili fg. 8 Comune di Amorosi p.lla 311 sub 2 e p.lla 496***Descrizione dei beni*

Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento di tipologia A2 (identificato al fg.8 del Comune di Amorosi (BN) p.lla 311 su2) ubicato al piano primo e di una corte pertinenziale recintata con muretto in tufo alla quale si accede da via S.Salvatore n.14 e ricadente sulla p.lla 496 (ente urbano) fg.8 del medesimo comune. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato composto da due appartamenti. Tale corte è antistante il locale adibito ad ingresso dell'immobile staggito che immette alla scala interna che conduce all'appartamento al piano primo . In adiacenza al predetto ingresso vi un garage anch'esso, come già detto precedentemente, non riportato sia nelle visure che nelle planimetrie catastali. Accedendo nell'appartamento si scorge un corridoio lungo il quale sono dislocati i vari ambienti, e precisamente sulla destra rinveniamo una cucina munita di balcone che immette su un terrazzo scoperto a livello dal quale si accede ad un secondo terrazzo scoperto tramite una piccola scala in ferro , vi è poi un bagno padronale, un bagno di servizio, una camera da letto; sulla sinistra del corridoio, è dislocato un terrazzo coperto ed a seguire un soggiorno e due camere da letto munite di balcone. Lo stabile nel quale sono inserite le due unità abitative (di cui una oggetto di pignoramento) ha una struttura portante in muratura di mattoni pieni e nel complesso si presenta di media qualità nello stato conservativo esterno.

La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame ha accesso da via S. Salvatore n.14 attraverso un cancello elettronico incardinato nel muretto di recinzione in muratura di tufo sormontata e protetta da tegole di copertura che delimita l'intera corte privata (p. lla 496) . L'accesso esclusivamente pedonale avviene a mezzo di piccolo cancello ubicato sempre lungo il muretto di recinzione in via S. Salvatore n.14. L'appartamento è dotato di pavimentazione in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate ,parzialmente rivestite in ceramica nei bagni e nella cucina. La porta di ingresso è in legno come pure i serramenti interni. I servizi igienici si compongono di un bagno padronale e un bagno di servizio . Le qualità delle finiture e lo stato manutentivo sono buone. Sono presenti gli impianti elettrici, di riscaldamento autonomo a metano, idrico ed impianto telefonico, funzionanti ed in buone condizioni.

Accessi

L'accesso all'immobile (fg.8 p.lla 311 sub2) avviene da via S. Salvatore n.14 , nelle visure catastali viene riportato l'indirizzo : via Telese ;
per la corte pertinenziale (fg.8 p.lla 496) nelle visure catastali viene riportato l'indirizzo via S. Salvatore snc., nel mentre l'accesso avviene da via S. Salvatore n.14

Confini appartamento :a Nord con strada prov. Amorosi – S. Salvatore; a Sud con p.lla 497;
ad Est con p.lla 496 e p.lla 497;
ad Ovest con p.lla 497;

Confini corte : a Nord con strada prov. Amorosi – S. Salvatore;
a Sud con p.lla 497e p.lla 311 sub2
ad Est con p.lla 365;



ad Ovest con p.lla 497;

La zona in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è inquadrata urbanisticamente come zona B1 edificate sature a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria. In essa sono consentiti i seguenti interventi : manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

ristrutturazione edilizia;

demolizione e ricostruzione;

La zona è servita dai principali servizi di collegamento e trasporto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI AMOROSI							
Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
8	311	2	Via Telese p. 1°	A/2	3	6 vani	Euro 402,84
INTESTATI : omissis			Proprietà per ½				
omissis			Proprietà per ½				
Dati derivanti da Atto Pubblico del 24/09/2009 Rogante: D'Anna Maria Luisa repertorio n.98864 Sede : Napoli: Sede : Compravendita							

COMUNE DI AMOROSI							
Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
8	496		Via S.Salvatore p. T	Area Urbana		109mq	
INTESTATI : omissis			Proprietà per ½				
omissis			Proprietà per ½				
Dati derivanti da Atto Pubblico del 24/09/2009 Rogante: D'Anna Maria Luisa repertorio n.98864 Sede : Napoli: Sede : Compravendita							

Descrizione del cespite foglio 8 p.lla 311 sub 2 (vedi foto allegate)

Il cespite in oggetto non rispecchia quanto rappresentato nella planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

La consistenza superficiale interna è costituita dai seguenti ambienti: letto mq.15.29, bagno mq. 7.69, bagno mq.7.83, cucina mq. 20.74, letto mq.17.80, letto mq. 12.20, soggiorno mq.12.00, vano scala mq. 14.00, portico chiuso su tre lati mq. 21.47, locale ingresso p.t. mq. 8.99, garage p.t. mq. 14.85, ed ammonta a mq. 152.89 mentre la superficie commerciale misura **mq 213.54** così determinata :

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti riduttivi	Superficie Commerciale (mq)
Superficie netta	152.89	1	152.89
Muri esterni e interni	32.40	1	32.40
Muri divisorii	3.30	1	3.30
Muri comuni	0.00	0.5	0.00
Totale Superficie Coperta			188.59
Balconi	16.90	0.3(fino mq.25 +0.1 ecc)	5.07
terrazzi	28.70	0.3(fino mq.25 +0.1 ecc)	8.98
Corte	109.00	0.1	10.9
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			213.54





Foto 1 Prospetto lato sud su strada statale n. 87
La linea rossa tratteggiata indica l'immobile pignorato (fg. 8 plla 311 sub2)



Foto 2 Prospetto lato nord su via S. Salvatore –Amo rosi
La linea rossa tratteggiata indica l'immobile pignorato (fg. 8 plla 311 sub2)



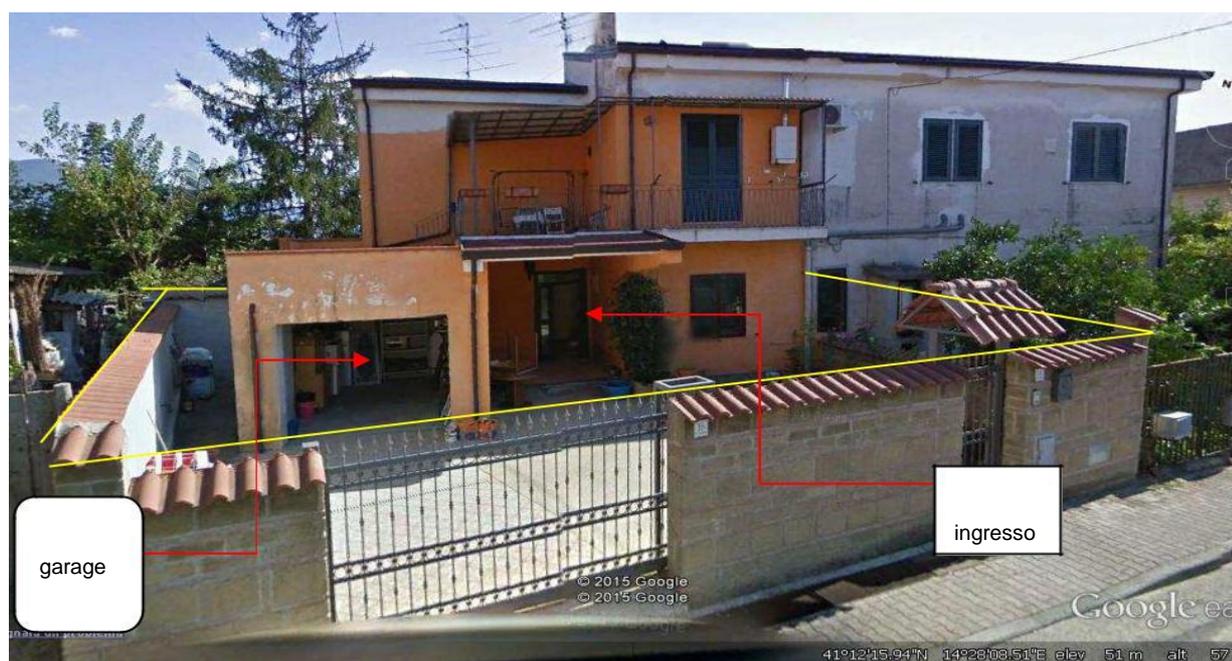


Foto 3 . La linea gialla tratteggiata individua la p.lla 496 (corte) oggetto di pignoramento Le linee rosse indicano l'ingresso al piano terra ed il garage entrambi non censiti in catasto.

c. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

c. 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 alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.45/85 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 sia nabile);

Con istanza inoltrata all'Ufficio tecnico del Comune di Amorosi veniva richiesto il rilascio dei titoli autorizzativi con cui era stato realizzato l'immobile pignorato, nonché stralcio del piano regolatore della zona con indicazione della destinazione urbanistica, certificato di abitabilità e di conformità degli impianti ai sensi della legge 46/90. (All.2)

L'ufficio tecnico del Comune di Amorosi rilasciava allo scrivente la seguente documentazione :

- Stralcio del PRG con zonizzazione
- Norme di attuazione del PRG
- Certificazione attestante **che non è stato possibile reperire indicazioni né ni merito all'anno di costruzione del fabbricato né gli estremi della licenza o concessione edilizia né dichiarazione di abitabilità ; che non risultano richiesti o rilasciate ulteriori autorizzazioni per interventi sul fabbricato stesso, a partire dal 15/04/77 come si evince dai registri in possesso di questo ufficio.**

Agli atti del Comune non è presente alcuna licenza edilizia e/o altra documentazione autorizzativa inerente il fabbricato oggetto di pignoramento.

Si evidenzia, tuttavia, che al NCEU del Comune di Amorosi risulta depositata la planimetria dell'immobile in esame (fg.8 p.lla 311 sub 2) relativa al piano primo a firma del tecnico geom. Colella Pasquale in data 07/06/1965. Si deduce, quindi che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, epoca in cui non vi era obbligo di licenza edilizia.

Si rileva, inoltre, che manca la planimetria dei locali ubicati al piano terra (garage- ingresso)

che non risultano essere censiti in catasto e che una parte del locale garage non rispetta la distanza dal confine di proprietà che risulta esser e inferiore ai 3 metri previsti dal Codice Civile.

d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Mancante.

e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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 o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE DI AMOROSI

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
8	311	2	Via Telese p. 1°	A/2	3	6 vani	Euro 402,84
INTESTATI : omissis			Proprietà per ½				
omissis			Proprietà per ½				

Dati derivanti da Atto Pubblico del 24/09/2009 Rogante: D'Anna Maria Luisa repertorio n.98864 Sede : Napoli: Sede : Compravendita

COMUNE DI AMOROSI

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
8	496		Via S. Salvatore p. T	Area Urbana		109mq	
INTESTATI : omissis			Proprietà per ½				
omissis			Proprietà per ½				

Dati derivanti da Atto Pubblico del 24/09/2009 Rogante: D'Anna Maria Luisa repertorio n.98864 Sede : Napoli: Sede : Compravendita

Nota . I dati riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti ai dati catastali.

Lo stato di fatto non è rispondente alle planimetrie ed alla visure catastali. **Si è proceduto alla redazione della planimetria dell'immobile aggiornata che si riporta in allegato alla presente relazione. (All.4)**

f. STATO DI POSSESSO

f. *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;*

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo è risultato locato ai sig.ri omissis e omissis con contratto di locazione registrato in data 03/09/2011 al n.5570 presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio di Benevento – Spettacolo decentrato di Cerreto Sannita con scadenza quadriennale tacitamente rinnovato alla data di scadenza 01/09/2015.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

g. *alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici 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;*
Dalla certificazione notarile del notaio dott.ssa Mariagrazia Minutoli allegato agli atti di causa



per quanto attiene le formalità pregiudizievoli si evince che nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE n. 13667/2498 del 13/10/2009 nascente da atto di mutuo per Notar D'Anna Maria Luisa del 24/09/2009 a favore di Che Banca ! SpA contro omissis per concessione di mutuo di euro 151.000,00, durata 32 anni, ipoteca euro 226.500,00 gravante sui seguenti immobili :

- Abitazione di tipo civile (A/2), in Amorosi Via San Salvatore n.14, piano 1, vani 6, in Catasto fg.8 p.lla 311 sub 2;
- Ente urbano in Amorosi (BN) Via San Salvatore n.14, in catasto fg.8 p.lla 496

TRASCRIZIONE n.10731/8974 del 24/11/2014 nascente da pignoramento n.3248/2014-Tribunale di Benevento del 13/08/2014 a favore di Che Banca ! SpA contro omissis

Nota

In data 11/04/2016 è stata effettuata una visura ipotecaria di aggiornamento delle formalità dalla quale risulta che non vi è stata nessuna ulteriore trascrizione e/o iscrizione. (All.3)

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: nessun vincolo

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

h. INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

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;*

- Non vi sono spese condominiali;
- Non vi sono cause in corso;

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio precedente

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. in atti della dott.ssa Mariagrazia Minutoli si certifica che l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 311sub2 natura A/2 di 6 vani al piano primo e la p.lla 496 sono pervenuti ai sigg. omissis (coniugi in regime di comunione legale dei beni) con atto di vendita per Notar D'Anna Maria Luisa del 24/09/2009 trascritto il 13/10/2009 ai nn. 13666/9662 da omissis, e omissis.

Ai sigg.ri omissis gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita per Notar Sanguuolo Vito Antonio del 30/09/2005 trascritto il 04/10/2005 ai nn.15183/9000 da omissis.

Alla sig.ra omissis gli immobili erano pervenuti per successione in morte di omissis deceduta il omissis (Den. 78 vol.708



dell' Ufficio del Registro di Caserta del 28/10/1998) trascritta il 26/03/2001 ai nn. 3151/2654, devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Criscuolo reg.to il 06/06/1998 n. 3269.

(Risulta trascritta in data 12/12/2014 ai nn.11323/9453 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notar Sangiuolo Vito Antonio del 30/09/2008).

Alla sig.ra omissis gli immobili erano pervenuti per successione in morte di omissis deceduto il omissis. (den. 166 vol.355 dell'Ufficio del Registro di Cerreto Sannita) trascritta il 29/09/1981 ai nn. 8753/8106, devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio La Porta Leonardo del 15/06/1981.

(Risulta trascritta in data 12/12/2014 ai nn.11322/9452 accettazione tacita d'eredità nascente da atti Notar Gisolfi Adele del 30/09/2008).

i.) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando 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 a 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;

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLA VALUTAZIONE

La tipologia degli immobili da stimare è del tipo appartamento per civile abitazione . La stima è stata eseguita con procedimenti sintetici ed analitici, in quanto è stato possibile rintracciare sia i valori di mercato delle transazioni che hanno interessato immobili simili nella stessa zona, sia determinare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influenzano la collocazione nel mercato immobiliare del bene oggetto di stima. Per cui i procedimenti di stima utilizzati saranno:

- **il procedimento sintetico di stima del valore di mercato**
- **il procedimento di stima a valore di capitalizzazione**

Il valore finale dell'immobile scaturirà dalla media dei valori che sono ottenuti con i singoli metodi.

L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "più probabile prezzo di mercato" riferito all'attualità ed inteso come quel valore che ha la maggiore probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici.

Il procedimento di stima "sintetico comparativo", pur con le difficoltà connesse al reperimento di dati storici di beni similari, permette di formulare un giudizio estimativo più aderente alle nuove realtà.

Metodo sintetico di stima del valore di mercato

Il metodo di stima sintetico comparativo si concretizza , in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Un bene immobile è un "bene composito" in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto : caratteristiche interne, caratteristiche esterne e caratteristiche di ubicazione. Con riferimento all'aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superfici, così come già esposto in dettaglio al capitolo B " *Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i* ", si è tenuto conto del grado di



utilizzo delle singole aree che compongono l'unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un'importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all'unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all'unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998: * *Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b) 35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati; d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini.* La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il parametro convenzionale è il “ metro quadrato di superficie commerciale”. I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un'indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati, e da indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche condizionanti il valore del bene:

Tra quelle **posizionali** sono state considerate :

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio;
- h) la spaziosità e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- j) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle **tecnologiche** si è tenuto conto di :

- k) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- l) la sicurezza della situazione strutturale;
- m) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- n) l'efficienza dei servizi;
- o) l'età dell'edificio;
- p) il deprezzamento in atto.

Tra quelle **produttive** si è tenuto conto di :

- q) l'inesigibilità;
- r) la richiesta sul mercato dei fitti;
- s) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima e come detto nel paragrafo precedente, proceduto a qualificare le singole parti del bene secondo dei “ coefficienti riduttori di destinazione d'uso che, moltiplicati per le specifiche superfici, fanno pervenire alla superficie virtuale (o commerciale).



PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICA

Unità abitativa

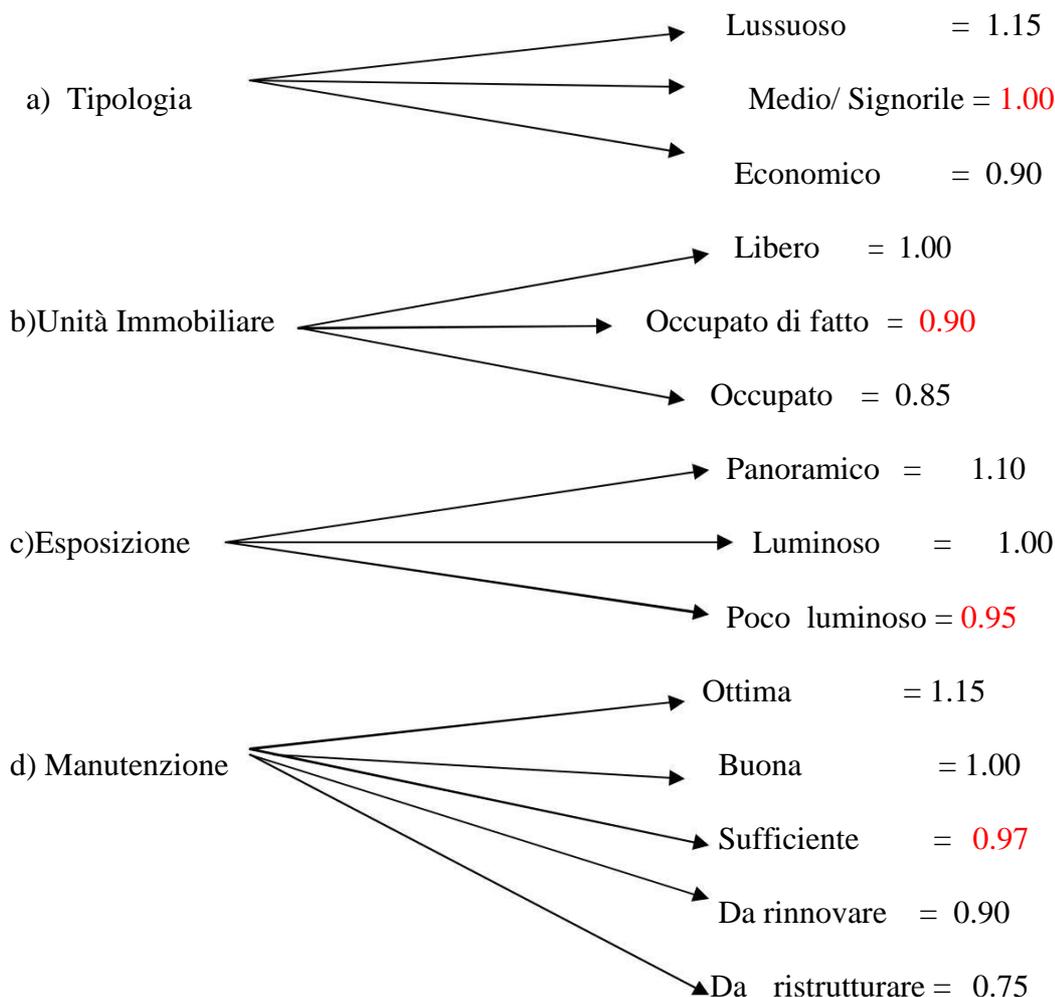
Vani utili	Consistenza reale	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
------------	-------------------	------------------------	------------------

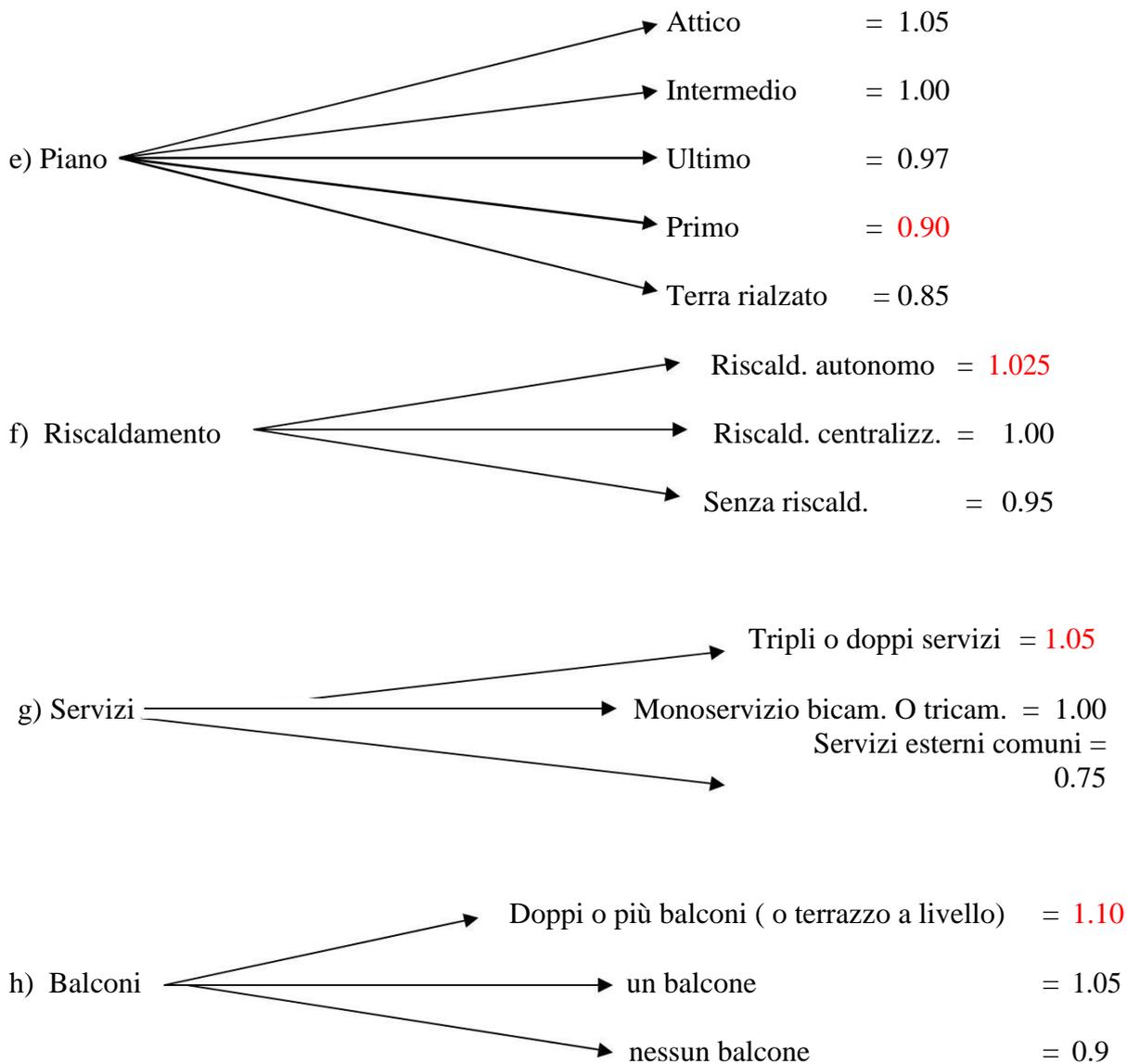
- *Valore reale a mq dell'appartamento = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri;*

- *Superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro appartamento = stima del bene.*

ELENCO PARAMETRI

Unità immobiliare





Fabbricato



	<u>con ascensore</u>	
	piano terra	= 0.85
	primo piano	= 0.90
i) Ascensore	piani intermedi	= 1.00
	piani superiori	= 1.10
	<u>senza ascensore</u>	
	piano terra	= 1.10
	primo piano	= 1.00
	piani intermedi	= 0.90
	piani superiori	= 0.80
	con giardino	= 1.05
l) Servizi esterni	con cortile- porticato	= 1.00
	con cortile	= 0.95
	con portiere	= 1.03
m) Custodia	senza portiere	= 0.97
	vicino collegamenti	= 1.10
n) Ubicazione	no collegamenti	= 0.95
	di pregio	= 1.10
o) Rifiniture	buone	= 1.00
	mediocri	= 0.95



- p) Estetica
- scarse = 0.85
 - buona = 1.10
 - media = **1.00**
 - pessima = 0.90
- q) Vetustà
- meno di 10 anni = 1.20
 - tra 10 e 40 anni = 1.00
 - oltre 40 anni = **0.95**

Le suddette indagini di mercato , afferenti al prezzo medio praticato del parametro unitario hanno evidenziato che:

nel Comune di **AMOROSI**



€/mq 970



€/mq 1400



€/mq. 800

si è riscontrato un :

a) Vmedio mercato agenzie immobiliari delle zone limitrofe =

$$(970 + 1400 + 800)/3 = \mathbf{1056,00 \text{ €/mq}}$$

b) V mercato Osservatorio del Mercato Immobiliare = $(910 + 1000)/2 = \mathbf{955 \text{ €/mq}}$

Tipologia	Stato	Valore		Superficie	Valori Locazione		Superficie
		Mercato	Superficie		(€/mq x mese)	Superficie	
	conservativo	(€/mq)	(L/N)	(€/mq x mese)	(L/N)		
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	910	1000	L	3,9	5,4	L



Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1000	L	3,6	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1700	L	6,1	8,7	L

Nel nostro caso sembra giusto prendere in considerazione il valore medio :

$$V_m = (1056+955)/2 = 1005,5 \text{ €/mq in c.t. } 1005\text{€/mq (Quotazione media)}$$

A tale valore si operano adeguamenti e correzioni di stima dati dal prodotto dei coefficienti dei parametri innanzi elencati per la quotazione media per tener conto dell'effettivo stato del bene oggetto di stima

$$V_m \times a \times b \times c \times d \times e \times f \times g \times h \times i \times l \times m \times n \times o \times p \times q =$$

$$= 1005 \times 1 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.90 \times 1.025 \times 1.05 \times 1.10 \times 1 \times 1 \times 0.97 \times 1.10 \times 1.00 \times$$

$$1 \times 0.95 = V_{meff} = 900,20 \text{ €/mq in c.t. } \mathbf{900 \text{ €/mq}}$$

Valore LOTTO

$$V_{lotto} = S_{comm.} \times V_{meff} = \text{mq. } 213,54 \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 192.186 \text{ in c. t. } \mathbf{\text{€ } 192.000,00}$$

PROCEDIMENTO DI STIMA A VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore di tale stima è dato dalla sommatoria al momento della stima di tutti i redditi futuri. Il procedimento consiste nel determinare il valore capitale del bene e si può sintetizzare nelle seguenti fasi :

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in esame;
- determinazione del reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno; esso può essere reale se il fabbricato è locato, presunto se non è dato in locazione;
- determinazione delle spese medie annue. Le spese e perdite annue e approssimative a carico del proprietario dei fabbricati, che in genere sono: spese condominiali, lavori periodici (manutenzione), sfitto e insolvibilità, imposti fiscali in base al reddito del proprietario, spese di gestione;
- determinazione del beneficio fondiario (reddito netto) **Bf** da capitalizzare . Il **Bf** si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario deve sostenere;
- scelta del saggio di capitalizzazione **r** e risoluzione della relativa formula. Il valore capitale **V** sarà :

$$\mathbf{V = Bf/ r}$$

Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario **Bf** (reddito netto) è possibile



conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. La ricerca del tasso di capitalizzazione va fatta sulla base del mercato vigente in loco, considerando le ragioni politico- sociali- economiche e sulla base della sicurezza dell'investimento. Per la scelta di r se ne parlerà in prosieguo.

f) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato vanno operate per riportarlo alle sue reali condizioni. Una volta determinato il valore V dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, occorre cioè effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni per riportarlo alle sue reali condizioni. Le detrazioni principali sono mutui ipotecari, diritti di usufrutto, abitazione o superficie, servitù passive, spese di riparazione, eventuali debiti fiscali, impianti o dotazioni mancanti rispetto agli edifici simili nella zona.

Sulla base del principio dell'ordinarietà il Reddito o annuo rappresenterebbe il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano se locato. Si evince quindi che il più probabile valore di mercato di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Potrebbe apparire come incongruente il fatto che un aumento del tasso d'interesse comporti una diminuzione del corrispondente valore di mercato, ma l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La teoria che giustifica l'interesse come premio al rischio suggerisce di scindere il saggio d'interesse in un interesse derivante dal capitale investito in impieghi di normale sicurezza e in uno derivante dal rischio e dalle incertezze dell'investimento effettuato. La determinazione del valore di mercato di un immobile viene dunque ricondotta al calcolo del **saggio di capitalizzazione** e del **reddito annuo netto**.

La determinazione del Reddito netto annuo avviene sottraendo al Reddito lordo annuo una serie di Spese cui il proprietario dell'immobile deve far fronte:

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue

Il Reddito lordo si calcola detraendo al Canone di locazione annuo posticipato Cap gli interessi legali derivanti dalle tre mensilità anticipate com e fondo dall'affittuario e sommandovi l'interesse commerciale. La legge sull'equo canone degli immobili urbani ad uso abitazione stabilisce che la cauzione non può superare le tre mensilità, ed è fruttifera a favore dell'inquilino sulla base del saggio legale. Quest'ultimo, previsto dall'art.1284 del Codice Civile, prima dell'entrata in vigore della legge n.353 del 26 novembre 1990, era fissato su un valore pari al 5%. La suddetta legge lo elevò ad un valore pari al 10%. Dal 1 gennaio 1997 è ridisceso al 5% , mentre a decorrere dal 1 gennaio 1999 è stato ridotto al 2,5%.

Reddito lordo annuo = $Canone\ di\ locazione\ annuo\ posticipato - Interessi\ legali\ sulla\ cauzione$
 + Interessi commerciali sulla cauzione

Il Canone di locazione posticipato Cap si determina posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm secondo la relazione :

$$Cap = Cm \left(12 + r_{comm} \frac{78}{12} \right)$$

avendo indicato con r_{comm} il tasso di interesse commerciale. Il Canone mensile di locazione Cm ,



testato sul mercato è stabilito sulla base delle rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare. Nella seguente tabella 1 vengono riportati i valori dei canoni mensili desunti dall' OMI II° semestre 2013, a seconda della destinazione d'uso dell'immobile, facendo riferimento alla superficie netta :

Comune di Amorosi

Immobile	Valori locazione (€/mqxmese)	
	min	max
A/2	3.9	5.4

Tab.1- Tabella dei canoni di locazione relativi agli immobili in zona

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione Cm che, sostituito nelle relazioni precedenti, conduce al reddito lordo annuo. Si assumono i seguenti valori unitari :

- per l'unità in esame : $(3.9 + 5.4) / 2 = 4.65 \text{ € / mqx mese};$

Restano infine da analizzare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene annualmente , in modo da essere decurtate dal reddito lordo annuo, come da tabella 2 esemplificativa .

Categorie di spesa	Percentuale di incidenza minima	Percentuale di incidenza massima
1)Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3.50%	6.00%
2) Spese per servizi e amministrazioni	0.50%	4.00%
3) Spese per sfratti e inesigibilità	0.00%	2.00%
4) Spese per assicurazioni	0.00%	2.50%
5) Aliquote di ammortamento	0.00%	5.00%
6) Aliquote per imposte e tasse	24.00%	30.00%

Tab.2- Tabella esemplificativa delle spese annuali relative all'immobile

Analizzando singolarmente le diverse voci, partendo dalle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la scelta della percentuale da attribuire è stata fatta in base alla seguente tabella 3

Stato di conservazione esterno	Percentuale
Scarso	6.00%
Mediocre	5.03%
Sufficiente	4.00%
Buono	3.50%
Ottimo	3.00%

Tab.3- Tabella ripartizione delle spese annuali relative alla manutenzione

Per quanto detto nei paragrafi precedenti le facciate dell' unità immobiliare hanno uno stato di conservazione esterno mediocre , per cui si sceglie una percentuale del **5.03%**.



Per quanto riguarda le aliquote per tasse e imposte, che rappresentano il fulcro delle spese, la loro determinazione esatta presenta notevoli difficoltà, per cui si è pensata di esprimerla come funzione della tariffa catastale utilizzata per il calcolo dell'ICI, secondo la tabella 4

Categoria catastale	Classe	Percentuale di spesa
A/2	4	30.00%
A/2	3	29.50%
A/2	2	29.00%
A/2	1	28.50%
A/3	4	28.00%
A/3	3	27.00%
A/3	2	26.00%
A/3	1	25.00%
A4	3	26.00%
A/4	2	25.00%
A4	1	24.00%

Tab.4- Tabella ripartizione percentuali delle spese annuali relative alle tasse e imposte

Nel caso in esame, si è scelto di prendere come valore orientativo il **29,50%**. Sommando tutte le percentuali e moltiplicando per il reddito lordo annuo, si hanno le spese totali annuali; le stesse, sottratte al reddito lordo, ci danno il reddito netto annuale dell'immobile. Il totale delle spese ottenute è il **34.53%**.

Passiamo ora a determinare il tasso di capitalizzazione da adottare. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato così come riportato nella seguente tabella 5.

	min	max
Centri di grande dimensione	0.50%	4.50%
Centri di media dimensione	1.50%	5.50%
Centri di piccola dimensione	2.00%	6.00%

Tab.5- Tabella oscillazioni percentuali del tasso di capitalizzazione al variare della grandezza dei centri urbani

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato, nel caso che ci occupa si assumerà pari a **4.00%**.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0.22%
2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc)	±0.28%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità	



Caratteristiche di localizzazione	insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	±0.18%
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0.08%
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0.06%
	Caratteristiche di panoramicità	±0.36%
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	±0.20%
Caratteristiche di posizione	Quota rispetto al piano stradale	±0.08%
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0.06%
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	±0.16%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria . Sicurezza delle situazioni strutturali.	±0.12%
	Età dell'edificio	±0.10%
Caratteristiche produttive	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0.06%
	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	±0.04%

Tab.6 – Tabella delle caratteristiche che influenzano il tasso di capitalizzazione

Vediamo ora di analizzare in dettaglio le varie voci.

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±0.22%

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci che lo compongono e alle quali è stata attribuita diversa valenza :

1a) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano± 0.15 %

Il valore massimo – 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città , facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella 7.

Distanza da una via o piazza principale:	
Meno di 100 metri	-0.15%
Meno di 250 metri	-0.10%
Meno di 500 metri	-0.05%
Meno di 1000 metri	+0.05%
Oltre i 1000 metri	+0.15%

Tabella 7 – Tabella delle distanze che influenzano il primo fattore del tasso di capitalizzazione

Si sceglie il valore di : **- 0.05%**

1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti..... ± 0.07%

Per questa voce si considera una variazione dello **0%**, in quanto l'ubicazione dell'immobile è comunque vicino alle strade servite.

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole,
2)
mercati, edifici pubblici etc.).

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima . Partendo dal giudizio più sfavorevole (+ 0.28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole(- 0.28%). Tale valore viene assunto pari a – **0.00%**

Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.

3)± 0.18% Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali

Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto- intervalli da ± 0.06% . Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno :	
Scarso	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.06%
Idoneità insediativa :	
Scarso	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.06%
Previsioni di miglioramenti ambientali :	
Scarso	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.06%

Tab.8 – Tabella dei fattori esterni che influenzano il tasso di capitalizzazione.

Nel nostro caso abbiamo una qualificazione dell'ambiente esterno sufficiente, un'idoneità insediativa sufficiente, e le previsioni di miglioramenti ambientali sufficienti, per cui otteniamo una percentuale dello **+ 0.00%**



4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato +0.08%

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico, i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area.

Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame e non il verde condominiale. Il giudizio totale viene fatto dividendo il punto quattro in due voci aventi la medesima valenza:

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale :	
Scarso	+0.04%
Mediocre	+0.02%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.02%
Ottimo	-0.04%
Giudizio sulla presenza di verde pubblico :	
Scarso	+0.04%
Mediocre	+0.02%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.02%
Ottimo	-0.04%

Tab.9 – Tabella dei giudizi esterni che influenzano il fattore 4) del tasso di capitalizzazione.

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico nella zona in esame è sufficiente, otteniamo una percentuale del + **0.00%**.

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ± 0.06%

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al crescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio :	
Scarsa	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buona	-0.03%
Ottima	-0.06%

Tab.10 – Tabella delle percentuali legate alla possibilità di parcheggio esterno.

Nel caso in esame verrà adottata una percentuale del +**0.06%**

6) Caratteristiche di panoramicità ± 0.36%

La panoramicità dell'immobile è stata valutata attribuendo un coeff. = +**0.36%**:

Caratteristiche di panoramicità :	
Scarsa	+0.36%
Mediocre	+0.18%



Sufficiente	+ 0.00%
Buona	-0.18%
Ottima	-0.36%

Tab.11 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di panoramicità.

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità $\pm 0.20\%$

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto- intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Caratteristiche di prospicienza :	
Scarsa	+ 0.10%
Mediocre	+ 0.05%
Sufficiente	+ 0.00%
Buona	- 0.05%
Ottima	- 0.10%

Caratteristiche di luminosità :	
Scarsa	+ 0.10%
Mediocre	+ 0.05%
Sufficiente	+ 0.00%
Buona	- 0.05%
Ottima	- 0.10%

Tab.12 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di prospicienza e luminosità

Nel caso in esame si adotta una percentuale di **0.00%**

8) Quota rispetto al piano stradale $\pm 0.08\%$

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo :

Quota rispetto al piano stradale :	
Piano Terra	+ 0.08%
Primo Piano	+ 0.04%
Piano Intermedio	+ 0.00%
Ultimo piano	- 0.04%
Piano Attico	- 0.08%

Tab.13 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di quota rispetto al piano stradale.

Nel nostro caso si assume : **+0.04%**

Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti
 9) $\pm 0.06\%$
 o scoperti.

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli,



stenditoid, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

Superficie degli accessori = 0	scarso	+0.06%
Sup. degli accessori < 15% della sup. commerciale	sufficiente	0.00%
15% sup.comm. < sup. acc. < 30% sup.comm.	ottimo	- 0.06%
Sup.acc > 30% sup.comm.	scarso	+ 0.06%
Sup. acc. = sup. cantina < 6 mq	buono	- 0.03%

Tab.14 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche delle pertinenze.

Nel nostro caso si assume il valore **-0.06%**

Grado di rifinitura interna ed esterna . Livello tecnologico e di

10) efficienza degli impianti. ± 0.16%

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due elementi : un sotto intervallo variabile fra $\pm 0.12\%$ e uno variabile fra $\pm 0.04\%$. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente :

Grado di rifinitura interno :	
Mediocre	+0.06%
Ordinario	+0.02%
Sufficiente	0.00%
Discreto	-0.02%
Buono	-0.04%
Ottimo	-0.06%
Grado di rifinitura esterno :	
Mediocre	+0.06%
Ordinario	+0.02%
Sufficiente	0.00%
Discreto	-0.02%
Buono	-0.04%
Ottimo	-0.06%
Livello tecnologico degli impianti :	
Scarso	+0.04%
Mediocre	+0.02%
Sufficiente	+ 0.00%
Discreto	-0.01%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.04%

Tab.15 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di rifinitura e tecnologiche.

Nel caso in esame si assume : **+0.00%**

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle

11) Situazioni strutturali ± 0.12%

Ci si è limitati ad individuare i vari step di variazione dipendenti dallo stato di conservazione interno ed esterno e dalla sicurezza delle situazioni strutturali :

Stato di conservazione interno :	
Scarso	+ 0.12%
Mediocre	+ 0.06%
Sufficiente	0.00%
Discreto	- 0.04%
Buono	- 0.08%
Ottimo	-0.12

Tab.16 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di manutenzione e sicurezza strutturale.

Tenuto conto della reale condizione dell' immobile, si utilizza, nel nostro caso un valore di **0.00%**

12) Età dell'edificio $\pm 0.10\%$

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (- 0.10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni. Per quelli più vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti più di cinque anni fa, il coefficiente va via via salendo , fino ad un massimo di +0.10%. L'immobile in esame è stato realizzato negli anni 60, si adotta un coeff. percentuale di **+0.06%**.

Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) $\pm 0.06\%$

14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione $\pm 0.04\%$

Piuttosto che considerare separatamente le due voci, si è optato per la definizione di un unico coefficiente di produttività secondo lo schema pro posto dal Genio Civile che suddivide gli immobili in sette categorie :

Superficie dell'appartamento:	
fino a 40 mq	-0.10%
da 40 a 60 mq	-0.08%
da 60 a 80 mq	-0.04%
da 80 a 90 mq	-0.02%
da 90 a 120 mq	0.00%
da 120 a 150 mq	+0.02%
da 150 a 180 mq	+0.03%
oltre i 180 mq	+0.04%

Tab.17 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di produttività.

Nel caso specifico si assume il valore **+0.02%**.

Quotazione media canoni locativi per locali A/2 : **4.65 €/mq x mese**



La superficie da considerare è quella commerciale che vale :

$$\text{Sup. commerciale} = \mathbf{mq. 213,54}$$

Pertanto, si ha :

$$\text{REDDITO LORDO ANNUO} = \text{Cap} - \text{Interessi legali} + \text{Interessi commerciali}$$

$$\text{ove : Cap} = \frac{\text{Cm} (12 + r_{\text{comm}} 78)}{12};$$

$$\text{Cm} = S_{\text{comm}} \times \text{Canone al mq x mese} = 213.54 \times 4.65 \sim \mathbf{992.00\text{€} / \text{mese}};$$

$$r_{\text{comm}} = r_m + \sum \% \text{ detrazioni e aggiunte del caso in esame} = \mathbf{4.00\%} - 0.05\% - 0.00\% + 0.00\% + 0.00\% + 0.06\% + 0.36\% - 0.00\% + 0.04\% - 0.06\% + 0.00\% + 0.00\% + 0.06\% + 0.02\% = \mathbf{4.43\%}$$
 per cui si ha:

$$\text{Cap} = 992 (12 + 0.0443 \times 78/12) \approx \mathbf{\text{€} 12200,00}$$

$$\text{Interessi legali (su cauzione)} = 992 \times 3 \times 2.50\% \approx \mathbf{\text{€} 74}$$

$$\text{Interessi commerciali su Cap} = \text{€} 12200 \times 0.50\% \approx \mathbf{\text{€} 61}$$

$$\mathbf{R} = \text{€} 12200 - \text{€} 74 + \text{€} 61 = \mathbf{\text{€} 12187}$$

A tale valore dobbiamo sottrarre le spese medie annuali, così come spiegato precedentemente, stimate nel 34.53%

$$\text{Reddito netto annuale (Rna)} = \text{€} 12187 - 34.53\% \approx \mathbf{\text{€} 7980,00}$$

$$\mathbf{V}_{\text{mercato lotto}} = \text{Rna} / r_{\text{comm}} = \text{€} 7980,00 / 4.43\% = \text{€} 180.135,00 \text{ in c.t. } \mathbf{\text{€} 180.000,00}$$

STIMA FINALE

La stima finale scaturirà dalla media aritmetica delle stime eseguite utilizzando i due metodi precedentemente descritti : $(192.000 + 180.000) / 2 = \text{€} 186.000,00$ a tale valore vanno detratti i costi, stimabili in euro 20.000,00, da sostenere per la regolarizzazione delle opere abusive precedentemente esposte, per cui il valore finale sarà :

$$\mathbf{V} = \text{€} 186.000,00 - \text{€} 20.000,00 = \mathbf{\text{€} 166.000,00}$$



I. QUOTA INDIVISA

I. 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 singole quote dei singoli proprietari 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);

Non vi sono quote indivise.

CONCLUSIONI

Per riepilografare e descrivere il lotto di vendita è stata formulata la seguente tabella contenente tutte le informazioni richieste

LOTTO UNICO

Sommatoria descrizione	Appartamento al piano primo composto da 6 vani abitativi, garage, corte pertinenziale. Superficie commerciale mq. 213,54 Corte pertinenziale mq. 109
Comune di ubicazione	Amorosi (BN)
Via	Via S.Salvatore n.14 (già via Telese)
Confini	
Identificazione catastale	Appartamento : riportato al NCEU del Comune di Amorosi (BN) ,foglio 8 p.lla 311sub2, cat.A/2, classe 3, rendita 402,84 , Piano Primo Corte pertinenziale : riportato al NCEU del Comune di Amorosi (BN) ,foglio 8 p.lla496 , consistenza mq. 109.
Attuali proprietari	Gli esecutati
Titolo di provenienza del bene	Atto di compravendita per notar D'Anna Maria Luisa del 24/09/2009 registrato a Napoli trascritto il 13/10/2009 ai nn. 13666/9662
Eventuale stato di comproprietà	½ ciascuno



Iscrizioni e trascrizioni	<p>ISCRIZIONE n. 13667/2498 del 13/10/2009 nascente da atto di mutuo per Ipoteca Volontaria Notar D'Anna Maria Luisa del 24/09/2009 a favore di Che Banca ! SpA contro omissis per concessione di mutuo di euro 151.000,00, durata 32 anni, ipoteca euro 226.500,00 gravante sui seguenti immobili :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione di tipo civile (A/2), in Amorosi Via San Salvatore n.14, piano 1, vani 6, in Catasto fg.8 p.lla 311 sub 2; - Ente urbano in Amorosi (BN) Via San Salvatore n.14, in catasto fg.8 p.lla 496 <p>TRASCRIZIONE n.10731/8974 del 24/11/2014 nascente da pignoramento n.3248/2014- Tribunale di Benevento del 13/08/2014 a favore di Che Banca ! SpA contro omissis <u>Le formalità sono aggiornate all'11/04/2016</u></p>
Stato di occupazione	Immobile locato con contratto di locazione registrato in data 03/09/2011 al n.5570 presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio di Benevento - Sportello decentrato di Cerreto Sannita con scadenza quadriennale tacitamente rinnovato alla data di scadenza 01/09/2015.
Regolarità edilizia-urbanistica	Immobile edificato presumibilmente in data anteriore al 1° settembre 1967 (non vi era l'obbligo di licenza edilizia). I locali garage- ingresso al piano primo non risultano censiti in catasto. La balconata presente in corrispondenza del vano cucina non è censita in catasto. Il garage non rispetta le distanze dai confini di proprietà.
Abitabilità ed agibilità	Non è stato rilasciato dal Comune alcun tipo di certificato
Attestazione energetica	Non presente
Valore del lotto a base d'asta	V = € 166.000,00

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione, resto a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero necessitare . Benevento, 14/04/ 2016

Il CTU



Ing. Pietro Costanzo

Allegati :

Allegato 1 : Verbale di sopralluogo

Allegato 2 : Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Amorosi

Allegato 3 : Visure catastali ed ipotecarie

Allegato 4 : Planimetria dell'immobile aggiornata redatta a seguito di rilievi metrici effettuati
in occasione del sopralluogo.

Allegato 5 : Rilievo fotografico



Allegato 5 : Rilievo Fotografico





