



**TRIBUNALE ORDINARIO di BENEVENTO**  
**IMMOBILIARE**

---

ESECUZIONE: **R.G. Esecuzioni Civili** - n. **40/2010**

*Giudice* **Dott. Michele CUOCO**

---

PROMOSSA da

*Creditore procedente:* **ITALFONDIARIO S.p.A.**

nei confronti

*Debitori:*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

prossima udienza *11 maggio 2012*

---

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

***Relazione***

---

Benevento, 26 aprile 2012

L'Ausiliario Giudiziario  
*(ing. Alberto Festa)*

---

## INDICE

### Premessa

L'incarico peritale	pag. 1
Operazioni Peritali (accertamenti, sopralluoghi, rilievi, ... )	pag. 2

### Risposte ai Quesiti

*Provveda il tecnico:*

<b>a.</b> alla esatta <b>individuazione dei beni oggetto del pignoramento ...;</b>	pag. 4
<b>b.</b> all'esatta <b>elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto ...;</b>	pag. 5
<i>Lotto a</i>	6
<i>Lotto b</i>	9
<i>Lotto c</i>	11
<i>Lotto d</i>	13
<b>c.</b> alla verifica della <b>regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ...;</b>	pag. 15
<b>d.</b> all' <b>identificazione catastale dell'immobile ... ;</b>	pag. 16
<b>e.</b> all' <b>Indicazione dello stato di possesso degli immobili ...;</b>	pag. 20
<b>f.</b> alla <b>specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ... ;</b>	pag. 21
<b>g.</b> ad acquisire ogni informazione concernente ... spese ;	pag. 22
<b>h.</b> alla <b>valutazione complessiva dei beni ... ;</b>	pag. 22
<i>Lotto a</i>	23
<i>Lotto b</i>	25
<i>Lotto c</i>	27
<i>Lotto d</i>	29
<b>i.</b> nel caso si tratti di <b>quota indivisa</b> , fornisca ... la valutazione della sola quota, ... precisi ... se il <b>bene</b> risulti comodamente divisibile, ..."	pag. 29
<b>Conclusioni.</b>	pag. 30

---

### - **Appendici**

n°1: Comunicazioni, Verbali e Istanze;	
n°2: Elaborati grafici dello Stato di Fatto:	<i>Planimetria catastale e piante vari livelli;</i>
n°3: Documentazione fotografica;	<i>Indicazioni Superfici commerciali</i> <i>Intero rapporto fotografico</i>

Specifiche delle spese e delle competenze.

### - **Allegati**

n°1: Agenzia del Territorio di Benevento -	<i>Stralcio di Mappa Catastale</i>
n°2: U.T.C. di San Marco dei Cavoti -	<i>Certificazione Resp. del Servizio Ed. e Urbanistica</i>
n°3: Settore Provinciale del genio Civile Genio Civile di BN	<i>Certificato di Collaudo Statico</i>

## PREMESSA

### □ L'INCARICO PERITALE

Con comunicazione pronunciata in data 17 giugno 2011 e consegnata al sottoscritto in data 5 settembre 2011 [v. appendice n°1], l'Ill.mo G.d.E. Dott. Michele Cuoco, nominava il sottoscritto Ing. Alberto Festa - residente in Benevento alla via Francesco Flora n. 31 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento n°1150 - quale Ausiliario Giudiziario nel procedimento in epigrafe, stabilendo per il giorno 25 novembre 2011 la data della prima udienza di comparizione delle parti.

Il giorno 22 settembre 2011, conferiva al sottoscritto, dopo aver prestato giuramento di rito; l'incarico di stima ponendogli i seguenti quesiti [v. appendice n°1]:

“ ... Provveda il tecnico ( con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente al comune di SAN MARCO DEI CAVOTTI (BN) al Fg. 36 P.lle 1597, 1595 sub 2 e 3, 1598 sub 2 e 3, 1593 sub 2 e 3 )

- 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 al 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 autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provveda all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- d. 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;
- e. 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'esistenza disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- f. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- g. 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 di 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;
- h. 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, delle 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 della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- i. nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la **valutazione** della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il **bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura" [v. appendice n°1].

In data 22 settembre 2011 concedeva al sottoscritto una prima proroga di giorni 90 per la consegna dell'elaborato peritale [v. appendice n°1 ], quindi, in data 25 novembre 2011, provvedeva al rinvio dell'udienza di vendita (prima comparizione delle parti) fissandola per venerdì 11 maggio 2012 ed infine, in data 21.12.2011 e 26.03.2012, concedeva ulteriori proroghe di giorni rispettivamente 60 e 30 [v. appendice n°1 ].

□ OPERAZIONI PERITALI (commissioni, accertamenti, sopralluoghi, rilievi, ... )

Dopo un attento studio e dei fascicoli relativi alle esecuzioni immobiliari instaurate e delle corrispondenti produzioni di *parte procedente* - ... previo mutuo concesso dalla allora Cariplo S.p.A ( ... attuale **Banco di Napoli S.p.A.** ... ) alla Edilizia \*\*\*\*\* , Società Cooperativa a responsabilità limitata, della quale le parti debtrici risultavano esserne soci cooperatori, veniva realizzato, ... in virtù di C.E. n. 2936 rilasciata ... in data 31 agosto 1999, un complesso immobiliare per civili abitazioni di tipo economico e popolare ... costituito da nn. 5 corpi di fabbrica ... ; a garanzia di detto mutuo veniva iscritta opportuna ipoteca volontaria sull'intero immobile di proprietà della Società Cooperativa, quindi, previo giusti atti notarili, venivano assegnate ai debitori esecutati le plene proprietà delle villette di che trattasi comprese le ipoteche su di esse gravanti ... ; il non pervenuto pagamento di una parte delle quote attribuite agli esecutati, induceva la *parte proponente* - mediante il proprio procuratore speciale, la **ITALFONDIARIO S.p.A.** - a procedere al pignoramento di detti beni immobili, sui quali come già detto, gravano le ipoteche volontarie così come opportunamente frazionate per singola villetta; ... stante l'opportunità di procedere alla riunione dei pignoramenti, ... art. 274 c.p.c. ... ai fini della vendita e della successiva distribuzione in favore del medesimo creditore,

veniva disposta la riunione della procedura esecutiva n. R.G.E. 55/2010 a quella n. R.G.E. 40/10 ...; a conclusione di ciò, risultava pertanto che la procedura di esecuzione instaurata interessava gli immobili di proprietà del Sigg. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
e che soltanto per l'immobile di proprietà \*\*\*\*\*  
gravano, tra l'altro, anche due ipoteche legali ... ; infine è da rimarcare quanto riportato nelle convenzioni stipulate dai soci  
cooperatori in sede di assegnazioni delle rispettive proprietà ove risultava, art.9 3° comma di ogni singolo rogito, ... la mancanza  
delle relative licenze di abitabilità/agibilità. - le operazioni peritali del caso iniziavano in data **14.10.2011** con  
l'accertamento in sito degli immobili, previo avviso fattone alle parti e per mezzo di raccomandate A/R e di  
comunicazioni inviate per posta elettronica, anticipate anche da ulteriori fax e mail [v. appendice n°1 ], quindi  
proseguivano, in data **15.11.2011**, con la consegna presso la Cancelleria di giusta nota scritta  
necessaria ad informare l'Ill.mo G.E. in merito all'impossibilità di accesso ad uno degli immobili  
pignorati [v. appendice n°1 ], continuavano in data **30.11.2011** con l'espletamento di commissioni  
eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Benevento essenziali all'acquisizione delle documentazioni  
catastali relative agli immobili oggetti del pignoramento [v. appendice n°1 ] e terminavano con ulteriori  
visite eseguite sia presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Marco dei Cavoti (BN) - giorni **30.12.2011** e  
**23.01.2012** rispettivamente per la presentazione della istanza e della conseguente acquisizione dei documenti  
richiesti [v. appendice n°1 ]- sia presso l'immobile oggetto di pignoramento di cui in precedenza in  
presenza del Custode Giudiziario - in data **24.01.2012** al fine di ultimare le operazioni peritali di sopralluogo  
iniziate in precedenza [v. appendice n°1 ]- nonché presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento - giorni **27.01**  
e **08.02.2012** rispettivamente per la presentazione dell'istanza e della successiva acquisizione [v. appendice n°1 ]  
dei documenti richiesti.

Negli accertamenti espletati in sito, lo scrivente - con l'ausilio del *geom. POLVERE Giacomo* ( Cod. Fisc. PLV  
GCM 71L17 A783 P ) nel primo e di un suo collaboratore nel secondo ( *geom. PANNULLO Carmine* Cod. Fisc. PNN CMN  
84L14 A783 I ), in qualità di cooperatori tecnici per l'espletamento delle operazioni di misurazione - procedeva ad  
eseguire giusti rilievi fotografici dei luoghi e dei beni coinvolti nel pignoramento, redigendo  
congiuntamente anche un loro dettagliato rilievo metrico [v. appendice n°2 ]

Per maggiori dettagli, si rinvia ai verbali peritali redatti e controfirmati dai presenti [v. appendice n°1 ].

- a. Provveda il tecnico 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;

**I beni oggetto del pignoramento** consistono in quattro unità immobiliari urbane suddivise opportunamente in **quattro lotti** come di seguito descritti, definiti rispettivamente per natura, accesso e dislocazione.

Una siffatta suddivisione è consentita in quanto ciascun lotto può essere esaminato indipendentemente dagli altri:

**Lotto a)** Fabbricato urbano di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*\*, composto da abitazione ed annessa area esterna pertinenziale sito nel Comune di San Marco di Cavoti (BN) alla via Giuseppe Saragat n°9 (*non molto distante dal centro abitato, nelle immediate vicinanze della tendostruttura sportiva comunale*), censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1597 [v. allegato n°1 doc.1a ], confinante con la strada comunale via Giuseppe Saragat, quindi, proseguendo in senso orario, con le proprietà \*\*\*\*\* (p.lla 1596), \*\*\*\*\* (p.lla 1595), \*\*\*\*\* (p.lla 1594), e \*\*\*\*\* (p.lla 1593), salvo altri;

**Lotto b)** Unità immobiliare urbana di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*\*, composta da abitazione, garage ed annessa area esterna pertinenziale sita nel Comune di San Marco di Cavoti (BN) alla via Sandro Pertini n°12 (*non molto distante dal centro abitato alle spalle della tendostruttura sportiva comunale*), censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1598 subalterni 2 e 3 [v. allegato n°1 doc.1a ], confinante con la strada comunale via Sandro Pertini, quindi, proseguendo in senso antiorario, con le proprietà di \*\*\*\*\* (p.lla 1599) e di \*\*\*\*\* (p.lla 1600), salvo altri;

**Lotto c)** Unità immobiliare urbana di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\*\*, composta da abitazione, seminterrato in corso di costruzione ed annessa area esterna pertinenziale sita nel Comune di San Marco di Cavoti (BN) alla via Sandro Pertini *snc* (*subito al di fuori del centro abitato alle spalle della tendostruttura sportiva comunale*), censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1595 subalterni 2 e 3 [v. allegato n°1 doc.1a ], confinante con la strada comunale via Sandro Pertini e, proseguendo in senso orario, con le proprietà di \*\*\*\*\* (p.lla 1594), \*\*\*\*\* (p.lla 1597) e \*\*\*\*\* (p.lla 1596), salvo altri;

**Lotto d)** Unità immobiliare urbana di proprietà \*\*\*\*\*\*, composta da abitazione, garage ed annessa area esterna pertinenziale sita nel Comune di San Marco di Cavoti (BN) alla via Sandro Pertini *snc* (*subito al di fuori del centro abitato alle spalle della tendostruttura sportiva comunale*); censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1593 subalterni 2 e 3 [v. allegato n°1 doc.1a ], confinante con la strada comunale via Sandro Pertini, quindi, proseguendo in senso orario, con la proprietà di \*\*\*\*\* (p.lla 1592), di \*\*\*\*\* (p.lla 1597) e di \*\*\*\*\* (p.lla 1594), salvo altri.

- b. Provveda il tecnico 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;

I beni oggetti di valutazione e formanti i 4 lotti di cui al precedente quesito, sono costituiti da 4 villini, tipologia bifamiliare, con accesso indipendente - beni immobili facenti parte di un ... complesso edilizio per civile abitazione di tipo economico e popolare costituito da 5 corpi di fabbrica ... ognuno dei quali composti da due villini a schiera con parete laterale in comune e annessi spazi pertinenziali antistanti i rispettivi porticati di ingresso, i cui alloggi, risultano distribuiti su due piani f.t. e uno seminterrato ... - ricadenti nel territorio del Comune di San Marco dei Cavoti (BN) non molto distanti dal centro abitato - zona a sud del paese distante circa 2 Km dal corso principale, 1 km dal Palazzo Comunale e circa 500 m dal Comando della Stazione del Carabinieri - dislocati rispettivamente tra la via Sandro Pertini - immediatamente alle spalle della tendostruttura sportiva comunale - e la via Giuseppe Saragat - strada comunale parallela alla precedente via Pertini con la quale rappresentano la viabilità di accesso all'intero raggruppamento edilizio del quale fanno parte -.

Una loro più agevole e immediata identificazione la si può ottenere riscontrando congiuntamente e la porzione di mappa prodotta in allegato [v. appendice n°2 : elaborati grafici] e la foto aerea di seguito riportata:



Ogni alloggio, dotato appunto di ampio spazio pertinenziale antistante al porticato di ingresso, è costituita da due piani fuori terra con tetto a falde e risulta accessibile dalle anzidette strade comunali.

Nel contesto urbano in cui ricadono, è riscontrabile una buona presenza di urbanizzazioni primarie: infatti, localizzate nelle corrispondenti viabilità di accesso, oltre all'illuminazione pubblica sono presenti anche la rete fognaria mista e quella idrica.

Per meglio ottemperare alle richieste del quesito si riportano pertanto le indicazioni per singolo lotto, ribadendo che ognuno di essi risulta coincidere con la singola unità immobiliare urbana; analogamente a quanto già detto in precedenza, una loro più agevole e immediata identificazione la si può ottenere consultando congiuntamente sia quanto di seguito esposto sia quanto raffigurato nei corrispondenti elaborati grafici [v. *appendice n°2*]:

Lotto a)

Tipologia, Ubicazione, Accessi

Alloggio *urbano* per civile abitazione di tipo economico e popolare di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*,  
ubicato in San Marco di Cavoti (BN) alla via Giuseppe Saragat 9, dalla quale risulta averne accesso;

Confini

Confinante con la strada comunale via G. Saragat, e con le proprietà (procedendo in senso orario)  
\*\*\*\*\* (p.lla 1596), \*\*\*\*\* (p.lla 1595), \*\*\*\*\* (p.lla 1594), e \*\*\*\*\*  
(p.lla 1593), salvo altri;

Dati Catastali

Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1597;

Tipologia, altezza interna, composizione, ...

Realizzato con struttura portante in *cemento armato*, con rompagnature e tramezzi in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a tetto a due spioventi con manto a tegole, risulta distribuito su due piani fuori terra; la facciata esterna, in *buono* stato, presenta modanature e cornici con finiture e tinteggiature tipo civili, le grondaie e i discendenti sono in alluminio color testa di moro; l'*altezza interna* sia al p. terra che al p. primo è pari a *mt. 2,75*.

Al Piano TERRA, oltre all'*area pertinenziale esterna* (*superficie pari a circa 320 mq*) adibita per lo più a *verde* e dotata di transito carrabile per l'accesso al *garage/deposito* posto nel retro dell'abitazione, risulta ubicata la cosiddetta *zona a giorno*, composta da *ingresso* (ottenuto chiudendo l'originario porticato esterno, avente superficie pari a *mq 6.90*, *senza i necessari titoli abilitativi*), *soggiorno-pranzo* (*mq 34.50*), *vano scala interna* per l'accesso al piano superiore con finestratura circolare (*mq 2.90*), *cucina abitabile* (*mq 13.20*), vano sottoscala adibito a *ripostiglio* (*mq 2.80*), camera adibita a *lavanderia/deposito* (*mq 16.10*) e il già citato *garage/deposito* (*mq 37.50*), questi realizzati di propria iniziativa dal proprietario *senza i necessari titoli abilitativi*.



Vista Anteriore



Vista Laterale

Al Piano PRIMO, è ubicata la cosiddetta *zona a notte*, composta da *disimpegno* (*mq 5.00*), *bagno*

padronale finestrato (mq 7.20), camera/studio (mq 11.20), camera da letto matrimoniale (mq 17.80) con bagno di servizio finestrato (mq 3.40) e camera bambini (mq 16.10); sul solaio soprastante il disimpegno, è ubicata una botola per l'accesso al sottotetto non abitabile (accesso consentito per la presenza di una opportuna scala retrattile in alluminio) ove è collocato un serbatoio per le emergenze idriche; dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un balconata *prospiciente la viabilità principale* (avente superficie pari a mq 6.80), mentre dalla camera dei bambini ad un piccolo balcone (mq 2.25) con affaccio sulla parte retrostante all'edificio.

Gli infissi sono a taglio termico in alluminio anodizzato preverniciato con camera vetro di colore bianco, gli avvolgibili in plastica di color chiaro, e porte interne sono in legno tamburato di color ciliegio, la scala è rivestita in granito di colore scuro con alzate in pietra chiara, l'impianto di riscaldamento è formato da radiatori in alluminio di colore bianco con caldaia murale funzionante a gas metano, è presente impianto antintrusione.

I pavimenti e del *piano terra* e del *primo piano* sono in gres opaco di colore chiaro piastrelle 40x40, la cucina ha un rivestimento sempre in gres opaco di colore chiaro piastrelle 10x10; entrambi i bagni hanno pavimento in ceramica di colore chiaro, con rivestimenti fino ad altezze mt. 2.00/2.20.

L'immobile, si presenta in un buono stato di conservazione sia esterno sia interno, non evidenziando pertanto, alcuna necessità di interventi di ristrutturazione.

Tutti gli impianti civili presenti (gas, elettrico, riscaldamento, di climatizzazione, idrico, radiotelevisivo, citofonico, ...) risultano perfettamente funzionanti e verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative ; laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente ), si stima che i costi necessari alla loro stesura, ammontino a circa 1.500,00 €.

Le superfici nette (mq) riscontrate vengono sintetizzate nel prospetto che segue  
[v. appendice n°2: elaborati grafici]:

	Area Pertinenziale esterna	320.00
Piano TERRA	Porticato	6.90
	Soggiorno-Pranzo	34.50
	Vano scala interna	2.90
	Cucina	13.20
	Vano sottoscala/Ripostiglio	2.80
	Camera	16.10
	Garage-Deposito	37.50
Piano 1°	Disimpegno	5.00
	Bagno	7.20
	Camera/Studio	11.20
	Letto matrimoniale	17.80
	W.C.	3.80
	Letto bambini	16.10
	Balconi affaccio su via Saragat	6.80
	Balconi affaccio posteriore	2.25

Sulla base dei dati desunti l'alloggio può essere sommariamente qualificato (secondo una calcolo semplificato), come abitazione ad alto consumo energetico: **classe G** - fabbisogno > 122 kWh/mq a.

Lotto **b)**

Tipologia, Ubicazione, Accessi

Alloggio urbano per civile abitazione di tipo economico e popolare di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*  
ubicato in San Marco di Cavoti (BN) alla via Sandro Pertini 12, dalla quale appunto risulta averne  
accesso;

Confini

Procedendo in senso orario, *risulta confinante con la strada comunale via Sandro Pertini*, con le  
proprietà di ..... (p.lla 1599) e di ..... (p.lla 1600), salvo altri;

Dati Catastali

Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1598 subalterni 2 e 3.

Tipologia, altezza interna, composizione, ...

Realizzato con struttura portante in *cemento armato*, con rompagnature e tramezzi in laterizio, solai in  
latero-cemento e copertura a tetto a due spioventi con manto a tegole, risulta distribuito su due piani  
fuori terra e uno seminterrato; la facciata esterna, in *discreto* stato ( salvo diffuse presenze di screpolature  
superficiali sui rivestimenti della balconate), presenta finiture e tinteggiature tipo civili; le grondaie e i  
discendenti sono in alluminio color testa di moro; l'altezza interna utile è pari a *mt. 2,90* al piano  
seminterrato e *mt. 2.80* sia al piano terra che al piano primo.



Vista frontale: villino sx



Vista posteriore

Al Piano TERRA, oltre all'*area pertinenziale esterna (superficie pari a circa 380 mq)* adibita per lo più a  
*verde* e dotata di *transito carrabile* per l'accesso al piano seminterrato ove è ubicato il *garage/deposito*  
(*locale avente superficie pari a circa 70 mq con bagno di mq 6.80*), risulta ubicata la cosiddetta *zona a*  
*giorno*, composta dal porticato di *ingresso (avente superficie pari a mq 7.45)*, dal *soggiorno-pranzo (mq*  
*47.00)*, dal *vano scala (avente superficie pari a mq 6.70)* per l'accesso al piano superiore e al piano  
seminterrato (al quale vi si accede tramite una scala in ferro) e dalla *cucina abitabile (mq 15.90)* con piccolo  
balcone (*mq. 2.50*) avente affaccio sul lato posteriore dell'edificio.

Al Piano PRIMO, è ubicata la cosiddetta *zona a notte*, composta da *disimpegno (mq 4.75)*, *bagno*  
*padronale finestrato (mq 6.50)*, *camera/studio (mq 11.50)*, *camera da letto ragazzi (mq 16.25)* con  
bagno di servizio finestrato (*mq 3.15*) e *camera da letto matrimoniale (mq 17.70)*; dalla camera/studio  
si accede ad un *balconata prospiciente la viabilità principale (avente superficie pari a mq 6.80)*, mentre

dalla camera matrimoniale ad un piccolo balcone (mq 2.25) con affaccio sulla parte retrostante all'edificio.

Gli infissi sono a taglio termico in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco con camera vetro, le porte interne sono in legno tamburato di color noce, la scala è rivestita in marmo di colore chiaro, l'impianto di riscaldamento è formato da radiatori in alluminio di colore bianco con caldaia murale funzionante a gas.

I pavimenti del piano seminterrato, del piano terra e del primo piano sono in gres opaco di colore chiaro piastrelle 40x40, la cucina ha un rivestimento sempre in gres opaco di colore chiaro piastrelle 10x10; tutti i bagni hanno pavimento in ceramica di colore chiaro, con rivestimenti fino ad altezze mt. 2.00/2.20.

L'immobile, si presenta in un discreto stato di conservazione sia esterno sia interno, non evidenziando pertanto, alcuna necessità di sostanziali interventi di ristrutturazione, se non un ordinario ripristino dei rivestimenti esterni dei parapetti dei balconi.

Tutti gli impianti civili presenti ( gas, elettrico, riscaldamento, idrico, radiotelevisivo, citofonico ) risultano funzionanti e verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative; laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente ), si stima che i costi necessari per la loro redazione, ammontino a circa 1.500,00 €.

Le superfici nette (mq) riscontrate vengono sintetizzate nel prospetto che segue

[v. appendice n°2: elaborati grafici]:

	Area pertinenziale esterna	380.00
Piano SemInterrato	Garage/Deposito	70.00
	Bagno	6.80
Piano TERRA	Porticato	7.45
	Soggiorno-Pranzo	47.00
	Vano scala piano superiore	3.35
	Vano sottoscala seminterrato	3.35
	Cucina	15.90
	Balcone affaccio posteriore	2.25
Piano 1°	Disimpegno	4.75
	Bagno	6.50
	Camera/Studio	11.50
	W.C.	3.15
	Letto matrimoniale	17.70
	Letto bambini	16.10
	Balcone affaccio su via Pertini	6.80
	Balconi affaccio posteriore	2.25

Sulla base dei dati desunti l'alloggio può essere sommariamente qualificato (secondo una calcolo semplificato), come abitazione ad alto consumo energetico: **classe G** - fabbisogno > 121 kWh/mq annuo.

Lotto c)

Tipologia, Ubicazione, Accessi

Alloggio urbano per civile abitazione di tipo economico e popolare di proprietà della Sig.ra \*\*\*\*\*, ubicato in San Marco di Cavoti (BN) alla via Sandro Pertini snc, dalla quale appunto risulta averne accesso.

Confini

Procedendo in senso orario, risulta confinante con la strada comunale via Sandro Pertini, con le proprietà di \*\*\*\*\* (p.lla 1594), \*\*\*\*\* (p.lla 1597) e \*\*\*\*\* (p.lla 1596), salvo altri.

Dati Catastali

Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1595 subalterni 2 e 3.

Tipologia, altezza interna, composizione, ...

Realizzato con struttura portante in *cemento armato*, con rompagnature e tramezzi in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a tetto a due spioventi con manto a tegole, risulta distribuito su due piani fuori terra e uno seminterrato; la facciata esterna, in stato *mediocre*, presenta finiture e tinteggiature tipo civili; le grondaie e i discendenti sono in alluminio color testa di moro; l'altezza interna utile è pari a mt. 2,60 al piano seminterrato e mt. 2.75 sia al piano terra che al piano primo.



Area antistante all'alloggio: transito per l'accesso al garage



Vista laterale: accesso piano seminterrato

Al Piano TERRA, oltre all'area *pertinenziale esterna* (superficie pari a circa 280 mq) adibita per lo più a *verde* (completamente incolto e in stato di abbandono) e dotata di transito non pavimentato per l'accesso al piano seminterrato ove è ubicato il *garage/deposito* (locale ancora allo stato grezzo, in fase di costruzione avente superficie complessiva pari a circa 77 mq), risulta ubicata la cosiddetta *zona a giorno*, composta dal porticato di *ingresso* (avente superficie pari a mq 7.30), dal *soggiorno-pranzo* (mq 47.00), dal *vano scala* (avente superficie pari a mq 6.70) per l'accesso al piano superiore e al piano seminterrato (che come detto, essendo ancora in costruzione risulta sprovvisto della scala di collegamento per l'accesso) e dalla *cucina* (mq 15.90) con piccolo balcone (mq. 2.25) avente affaccio sul lato posteriore dell'edificio.

Al Piano PRIMO, è ubicata la cosiddetta *zona a notte*, composta da *disimpegno* (mq 5.30), *bagno* finestrato (mq 4.80), *camera* (mq 16.00), *altro bagno finestrato* (mq 5.30), *camera da letto* (mq 12.50) e *camera da letto matrimoniale* (mq 17.00); dalla camera si accede ad un balconata prospiciente la

viabilità principale (avente superficie pari a mq 6.80), mentre dalla camera matrimoniale ad un piccolo balcone (mq 2.25) con affaccio sulla parte retrostante all'edificio. Gli infissi sono a taglio termico in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco con camera vetro, le porte interne sono in legno tamburato di color testa di moro, gli avvolgibili in plastica di color chiaro, la rampa di scala per l'accesso al 1° piano è rivestita (pedate, alzate e battiscopa) in marmo di colore chiaro, l'impianto di riscaldamento è formato da radiatori in alluminio di colore bianco con caldaia murale a gas.

I pavimenti del piano terra e del primo piano sono in gres opaco di colore chiaro piastrelle 40x4, la cucina ha le pareti sprovviste di rivestimento ceramico; tutti i bagni hanno pavimento in ceramica di colore opaco (tabacco), con rivestimenti chiari fino ad altezze mt. 2.00/2.20.

L'immobile, si presenta in un mediocre stato di conservazione sia esterno (recinzione perimetrale fortemente ossidata, intera area pertinenziale circondante l'immobile completamente invasa da folta vegetazione, facciate dell'edificio in evidente stato di degrado con ampie zone sprovviste dell'intonaco di rivestimento sulla facciata laterale destra - ove sono visibili i laterizi dei tompagni - e su quelle del piano seminterrato, completamente non rifinite) sia interno (il piano seminterrato risulta completamente allo stato grezzo, il vano sottoscala è privo di pavimentazione, la cucina non risulta completamente rifinita, in molti ambienti si evidenziano corrugati elettrici sospesi e mancanza di placchette e pulsantiere), in stato di semiabbandono, evidenziando pertanto, la necessità di interventi sostanziali e di ristrutturazione e di completamento per quanto riguarda il piano seminterrato. Tutti gli impianti civili presenti (gas, elettrico, riscaldamento, idrico, radiotelevisivo, citofonico), ad oggi non ancora rifiniti (risultano predisposti con allacciamento ma negli appositi alloggi esterni antistanti l'accesso mancano alcuni dei contatori previsti, quello del gas, ...) sono verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative; laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente), si stima che i costi necessari per la loro redazione, ammontino a circa 1.500,00 €.

Le superfici nette (mq) riscontrate vengono sintetizzate nel prospetto che segue

[v. appendice n°2: elaborati grafici]:

	Area pertinenziale esterna	280.00
Piano SemInterrato	Garage/Deposito	77.00
Piano TERRA	Porticato	7.30
	Soggiorno-Pranzo	47.00
	Vano scala sottoscala	3.35
	Vano scala piano superiore	3.35
	Cucina	15.90
	Balcone affaccio posteriore	2.25
Piano 1°	Disimpegno	5.30
	Bagno	4.80
	Camera	16.00
	Bagno	5.30
	Letto	12.50
	Letto matrimoniale	17.00
	Balcone affaccio su via Pertini	6.80
	Balconi affaccio posteriore	2.25

Sulla base dei dati desunti l'alloggio può essere sommariamente qualificato (secondo una calcolo semplificato), come abitazione ad alto consumo energetico: **classe G** - fabbisogno > **122 kWh/mq** annuo.

Lotto d)

Tipologia, Ubicazione, Accessi

Alloggio urbano per civile abitazione di tipo economico e popolare di proprietà della \*\*\*\*\*  
ubicato in San Marco di Cavoti (BN) alla via Sandro Pertini snc, dalla quale appunto risulta averne  
accesso.

Confini

Procedendo in senso orario, risulta confinante con la strada comunale via Sandro Pertini  
confinante con la strada comunale via Sandro Pertini, quindi con la proprietà di  
(p.lla 1592), di \*\*\*\*\* (p.lla 1597) e di \*\*\*\*\* (p.lla 1594), *salvo altri*.

Dati Catastali

Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 36 particella n° 1593 subalterni 2 e 3.

Tipologia, altezza interna, composizione, ...

Realizzato con struttura portante in *cemento armato*, con rompagnature e tramezzi in laterizio, solai in  
latero-cemento e copertura a tetto a due spioventi con manto a tegole, risulta distribuito su due piani  
fuori terra e uno seminterrato; la facciata esterna, in *discreto* stato, presenta finiture e tinteggiature  
tipo civili; le grondaie e i discendenti sono in alluminio color testa di moro; l'altezza interna utile è pari  
a mt. 2,70 sia al piano seminterrato sia al piano terra nonché al piano primo.



Vista frontale



Vista posteriore: accesso piano seminterrato

Al Piano TERRA, oltre all'area *pertinenziale esterna* (superficie pari a circa 600 mq) adibita per lo più a  
*verde* (piccole sistemazioni a terrazze con presenza di ulivi e passaggio pedonale in pietra) dotata di  
transito carrabile per l'accesso al piano seminterrato (accesso che avviene dalla sottostante via Saragat)  
ove è situato il *garage/deposito* (locale avente superficie pari a circa 65 mq con bagno di mq 4.80 e vano scala  
di mq 5.80), risulta ubicata la cosiddetta *zona a giorno*, composta dal porticato di *ingresso* (avente  
superficie pari a mq 6.60), dal *soggiorno-pranzo* (mq 37.00), dal *vano scala* per l'accesso al piano  
superiore e al piano seminterrato (avente superficie pari a mq 6,70), da un *bagno finestrato* (mq 5.80) con  
antistante *disimpegno* (mq 3.00) e dalla *cucina* (mq 16.30) con accesso ad un piccolo balcone (mq. 2.25)  
avente affaccio sul lato posteriore dell'edificio.

Al Piano PRIMO, è ubicata la cosiddetta *zona a notte*, composta da *disimpegno* (mq 5.00), *camera da  
letto* (mq 18.80), *bagno padronale* (mq 7.20), *camera* (mq 12.65), e *camera da letto* (mq 17.00); dalla  
prima camera da letto si accede ad un balconata *prospiciente la viabilità principale* (avente superficie

pari a mq 6.80), mentre dall'ultima ad un piccolo balcone (mq 2.25) con affaccio sulla parte retrostante all'edificio. Gli infissi sono a taglio termico in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco con camera vetro, le porte interne sono in legno tamburato di color ciliegio, gli avvolgibili in plastica di color chiaro, la rampa di scala per l'accesso al 1° piano è rivestita (pedate, alzate e battiscopa) in marmo di colore nero mentre quella per l'accesso al piano seminterrato è in ferro, l'impianto di riscaldamento è formato da radiatori in alluminio di colore bianco con caldaia murale a gas ( l'alloggio è dotato anche di termocamino)

I pavimenti del piano terra e del primo piano sono in gres opaco di colore chiaro piastrelle 40x40, la cucina ha le pareti con rivestimento ceramico 10x10 disposto nella zona che risulterà quando verranno allestiti i mobili; tutti i bagni hanno pavimento in ceramica di colore chiaro con rivestimenti fino ad altezze mt. 2.00/2.20.

L'immobile, si presenta in un discreto stato di conservazione esterno e discreto interno ( i balconi risultano non pavimentati e si evidenziano i sintomi della mancanza di vissuto degli ambienti, cioè locali poco aerati con presenza di macchie da condense superficiali nella zona pranzo lungo i battiscopa), evidenziando pertanto, la non necessità di interventi sostanziali di ristrutturazione se non quelli di completamento delle pavimentazione dei balconi con messe in opera delle ringhiere, e di tinteggiatura della sala pranzo.

Tutti gli impianti civili presenti ( gas, elettrico, riscaldamento, idrico, radiotelevisivo, citofonico ), ad oggi non ancora rifiniti, sono verosimilmente rispondenti alle previsioni delle vigenti normative; laddove non risultassero le relative dichiarazioni di conformità (obbligatorie per la richiesta del certificato di agibilità ad oggi ancora non esistente ), si stima che i costi necessari alla loro redazione, ammontino a circa 1.500,00 €.

Le superfici nette (mq)riscontrate vengono sintetizzate nel prospetto che segue

[v. appendice n°2: elaborati grafici]:

	Area pertinenziale esterna	600.00
Piano SemInterrato	Garage/Deposito	65.00
	Bagno	4.80
	Vano	5.80
Piano TERRA	Porticato	6.60
	Soggiorno-Pranzo	37.00
	Vano scala piano superiore	3.35
	Vano sottoscala	3.35
	Bagno	5.80
	Disimpegno	3.00
	Cucina	16.30
	Balcone affaccio posteriore	2.25
Piano 1°	Disimpegno	5.00
	Camera letto	18.80
	Bagno padronale	7.20
	Camera da letto	17.00
	Balcone affaccio su via Pertini	6.80
	Balconi affaccio posteriore	2.25

Sulla base dei dati desunti l'alloggio può essere qualificato (secondo una calcolo semplificato), come abitazione ad alto consumo energetico: **classe G** – fabbisogno > 121 kWh/mq annuo.

- c. Provveda il tecnico alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il perito provveda all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero **agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso** (ove non sanabile);

A completamento della verifica richiesta, è stato rinvenuto quanto segue:

[v. allegato n°1 docc. Certificazione del Resp. del Servizio del U.T. di San Marco del Cavoti (BN), ... , Certificato di Collaudo];

- I fabbricati individuati catastalmente al **Foglio n. 36** del comune di *San Marco del Cavoti (BN)*
  - p.lla 1597 di proprietà \*\*\*\*\*;
  - p.lla 1598 subalterni 2 e 3 di proprietà \*\*\*\*\*;
  - p.lla 1595 subalterni 2 e 3 di proprietà \*\*\*\*\*;
  - p.lla 1593 subalterni 2 e 3 di proprietà \*\*\*\*\*sono stati realizzati con **Concessione Edilizia n. 2936 del 31 agosto 1999** (post richiesta del 17.05.09 inoltrata dal ... *Presidente del C. d. A. nonché Responsabile Legale della Coop. Edil. "\*\*\*\*\*" Società a r. l.*);
- in data **27.10.01**, congiuntamente al deposito del progetto presso il Genio Civile di Benevento - prot.. n. 8973 n. d'ordine **6103** - è stata presentata la comunicazione di **inizio lavori** ( intervento edilizio per la realizzazione di n.10 alloggi per edilizia agevolata – Area P.E.E.P. );
- in data **12.10.01** venivano ultimati i lavori **strutturali** ...;
- in data **12 novembre 2001** venivano ultimati i lavori in questione ...;
- gli stessi ... in virtù di **certificato di collaudo statico** del **01.02.02**, venivano **collaudati** per lo scopo cui destinati in progetto e secondo le previsioni progettuali ... .

Pertanto, in virtù di quanto reperito risulta che i beni di che trattasi, sono stati costruiti secondo regolare concessione edilizia **anche se, ad oggi, non risulta alcuna documentazione attestante la loro agibilità ovvero abitabilità.**

- Il fabbricato di proprietà \*\*\*\*\* , è stato oggetto di richiesta di **Denuncia di Inizio Attività** del **17.11.2009 prot.7127** per lavori di **m. straordinaria** (... *realizzazione cappotto termico e pitturazione esterna* ) **illuminazione e sistemazione esterna del fabbricato** (*vialeto d'ingresso e piantumazione alberi ...*);
- Relativamente al fabbricato di proprietà \*\*\*\*\* , **Foglio n. 36 p.lla 1597**, in seguito agli accertamenti eseguiti e alle informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, sono state individuate **le seguenti opere abusive** - chiusura del vano porticato antistante all'ingresso del fabbricato, trasformazione dell'apertura prevista per l'accesso al vano garage come da progetto originario in opportuna finestra e differente utilizzo dello stesso vano in camera pluriuso, realizzazione di un locale garage/deposito ( mq. 37,00 ) nella zona posteriore con accesso carrabile esterno - eseguite e senza i corrispondenti titoli abilitativi e in difformità allo strumento urbanistico allora ed ancora oggi vigente (Piano di Edilizia Economica e Popolare); una siffatta situazione comporta la loro **non sanabilità.**

Sempre in virtù delle irregolarità individuate, vi saranno giusti decrementi o svalutazioni del valore del bene ( Infatti, gli oneri economici necessari alla demolizione degli abusi, quantificandoli in una demolizione vuota per pieno incluso i corrispondenti oneri per il trasporto a rifiuto in confacente discarica autorizzata, in quelli inerenti alle opere per il ripristino degli impianti elettrici e termici esistenti, nonché in quant'altro occorrente per il

refacimento delle finiture, ammontano complessivamente a circa €. 6.500, 00 ).

d. Provveda il tecnico 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.

Dall'accertamento eseguito è emerso quanto segue:

- l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali acquisite, ha reso non necessario eseguire gli aggiornamenti catastali e l'acquisizione delle relative schede;

- il riscontro tra lo stato di fatto delle unità immobiliari urbane e la quasi totalità delle corrispondenti planimetrie e/o schede planimetriche catastali rinvenute [v. appendice n°2 ], ha evidenziato la loro non perfetta conformità alla reale consistenza (solo per la p.lla 1595 sub 3 , essendo ancora in costruzione, non risulta nessun elaborato grafico depositato), inducendo lo scrivente, nel rispetto di quanto proposto dal quesito, alla redazione ex novo delle stesse.

- dalle visure per immobile acquisite presso l'Ufficio del Territorio di Benevento [v. allegato n°1 doc.1a], le unità immobiliari urbane specificate nell'atto di pignoramento sono censite al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** (ex Catasto Fabbricati) del Comune di **San Marco di Cavoti (BN)**

In relazione a ciò, vengono di seguito riportate le identificazioni catastali di ogni singola unità immobiliare urbana individuate rispettivamente dai seguenti parametri:

☞ **Dati IDENTIFICATIVI**

Numero	Foglio	Particella	Sub
1	36	1597	-

☞ **Dati di CLASSAMENTO**

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	-	A2	4	7 vani	C. 578.43

☞ **Dati DERIVANTI da**

Variazione Toponomastica del 22.08.2011 n. 59153.1/2011 in atti dal 22.08.2011 ( protocollo n. BN0257441 )  
VARIAZIONE di TOPONOMASTICA

☞ **INDIRIZZO**

Via Giuseppe SARAGAT 9 Piano Terra- 1 ( Primo livello )

☞ **ANNOVAZIONE**

di immobile classamento Decreto Ministeriale 701/94

☞ **INTESTAZIONE**

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	nato a *****	***** ( C. F. validato in anagrafe tributaria )	Proprietà per 1/1

☞ **Dati DERIVANTI da**

Istrumento ( Atto Pubblico ) del 25.07.2002 Trascrizione n. 8038.1.2002 in atti dal 05.08.2002 **Repertorio n.:** 3833  
**Rogante:** FASANO Francesco **Sede:** Napoli  
**ASSEGNAZIONE a SOCIO di COOPERATIVA EDILIZIA**

↳ **Dati IDENTIFICATIVI**

Numero	Foglio	Particella	Sub
1	36	1598	2

↳ **Dati di CLASSAMENTO**

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	-	C/2	3	70 mq	130,15

↳ **Dati DERIVANTI da**

Variazione nel Classamento del 16.11.2007 n. 7884.1/2007 in atti dal 16.11.2007 ( protocollo n. BN0318266 )  
VARIAZIONE di CLASSAMENTO

↳ **INDIRIZZO**

Contrada MURETTO Piano **SI** ( Primo livello Seminterrato )

↳ **ANNOTAZIONE**

Classamento e rendita validati ( Decreto Ministeriale 701/94 )

↳ **INTESTAZIONE**

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	***** nato a	***** ( C. F. validato in anagrafe tributaria )	Proprietà per 1/1

↳ **Dati DERIVANTI da**

Istrumento ( Atto Pubblico ) del 21.10.2002 Trascrizione n. 11115.1.2002 in atti dal 18.11.2002 **Repertorio n.:** 4051  
**Rogante:** FASANO Francesco **Sede:** Napoli  
ASSEGNAZIONE a SOCIO di COOPERATIVA EDILIZIA

↳ **Dati IDENTIFICATIVI**

Numero	Foglio	Particella	Sub
1	36	1598	3

↳ **Dati di CLASSAMENTO**

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	-	A/3	2	6,5 vani	520,33

↳ **Dati DERIVANTI da**

Variazione del 18.06.2002 n. 134546.1/2007 in atti dal 26.11.2002 ( protocollo n. BN229888 )  
Iscrizione Definitiva Rendita Catastale

↳ **INDIRIZZO**

Contrada MURETTO Piano Terra- **1** ( Primo livello )

↳ **ANNOTAZIONE**

Classamento Decreto Ministeriale 701/94

↳ **INTESTAZIONE**

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	***** nato a l	***** ( C. F. validato in anagrafe tributaria )	Proprietà per 1/1

↳ **Dati DERIVANTI da**

Istrumento ( Atto Pubblico ) del 21.10.2002 Trascrizione n. 11115.1.2002 in atti dal 18.11.2002 **Repertorio n.:** 4051  
**Rogante:** FASANO Francesco **Sede:** Napoli  
ASSEGNAZIONE a SOCIO di COOPERATIVA EDILIZIA

☞ **Dati IDENTIFICATIVI**

Numero	Foglio	Particella	Sub
1	36	1595	2

☞ **Dati di CLASSAMENTO**

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	-	<i>in corso di costruzione</i>	-	-	-

☞ **Dati DERIVANTI da**

Variazione del 27.10.2009 n. 11662.1/2009 in atti dal 27.10.2009 ( protocollo n. BN0216799 )  
VERIFICA STATO ATTUALE **Unità Immobiliare**

☞ **INDIRIZZO**

Contrada MURETTO snc Piano **SI** ( *Primo livello Seminterrato* )

☞ **ANNOTAZIONE**

*di stadio: stato dell'unità confermato a seguito verifica dell'Ufficio del 26 ottobre 2009*

☞ **INTESTAZIONE**

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	***** nata a	***** ( C. F. validato in anagrafe tributaria )	Proprietà per 1/1 ( in regime di separazione dei beni )

☞ **Dati DERIVANTI da**

Istrumento ( Atto Pubblico ) del 05.11.2002 Trascrizione n. 11117.1.2002 in atti dal 18.11.2002 **Repertorio n.:** 4106  
**Rogante:** FASANO Francesco **Sede:** Napoli  
ASSEGNAZIONE a SOCIO di COOPERATIVA EDILIZIA

☞ **Dati IDENTIFICATIVI**

Numero	Foglio	Particella	Sub
1	36	1595	3

☞ **Dati di CLASSAMENTO**

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	-	<b>A3</b>	<b>2</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>C. 520,33</b>

☞ **Dati DERIVANTI da**

Variazione del 27.10.2009 n. 11662.1/2009 in atti dal 27.10.2009 ( protocollo n. BN0216799 )  
VERIFICA STATO ATTUALE **Unità Immobiliare**

☞ **INDIRIZZO**

Contrada MURETTO Piano Terra- **1** ( *Primo livello* )

☞ **ANNOTAZIONE**

*classamento Decreto Ministeriale 701/94*

☞ **INTESTAZIONE**

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	***** nata a l	***** ( C. F. validato in anagrafe tributaria )	Proprietà per 1/1 ( in regime di separazione dei beni )

☞ **Dati DERIVANTI da**

Istrumento ( Atto Pubblico ) del 05.11.2002 Trascrizione n. 11117.1.2002 in atti dal 18.11.2002 **Repertorio n.:** 4106  
**Rogante:** FASANO Francesco **Sede:** Napoli  
ASSEGNAZIONE a SOCIO di COOPERATIVA EDILIZIA

↳ **Dati IDENTIFICATIVI**

Numero	Foglio	Particella	Sub
1	36	1593	2

↳ **Dati di CLASSAMENTO**

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	-	C/2	3	70 mq	130,15

↳ **Dati DERIVANTI da**

Variazione nel Classamento del 22.11.2007 n. 8117.1/2007 in atti dal 22.11.2007 ( protocollo n. BN0322819 )  
VARIAZIONE di CLASSAMENTO

↳ **INDIRIZZO**

Contrada MURETTO Piano **S1** ( *Primo livello Seminterrato* )

↳ **ANNOTAZIONE**

Classamento e rendita validati ( Decreto Ministeriale 701/94 )

↳ **INTESTAZIONE**

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	nata in *****	***** ( C. F. validato in anagrafe tributaria )	Proprietà per 1/1

↳ **Dati DERIVANTI da**

Istrumento ( Atto Pubblico ) del 29.01.2003 Trascrizione n. 1641.1.2003 in atti dal 12.02.2003 **Repertorio n.:** 4439  
**Rogante:** FASANO Francesco **Sede:** Napoli  
ASSEGNAZIONE a SOCIO di COOPERATIVA EDILIZIA

↳ **Dati IDENTIFICATIVI**

Numero	Foglio	Particella	Sub
1	36	1593	3

↳ **Dati di CLASSAMENTO**

Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	-	A/2	4	6,5 vani	537,12

↳ **Dati DERIVANTI da**

Variazione del 18.06.2002 n. 134518.1/2002 in atti dal 26.11.2002 ( protocollo n. BN229782 )  
Iscrizione Definitiva Rendita Catastale

↳ **INDIRIZZO**

Contrada MURETTO Piano **Terra- 1** ( *Primo livello* )

↳ **ANNOTAZIONE**

Classamento Decreto Ministeriale 701/94

↳ **INTESTAZIONE**

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti ed Oneri reali
1	nata in *****	***** ( C. F. validato in anagrafe tributaria )	Proprietà per 1/1

↳ **Dati DERIVANTI da**

Istrumento ( Atto Pubblico ) del 29.01.2003 Trascrizione n. 1641.1.2003 in atti dal 12.02.2003 **Repertorio n.:** 4439  
**Rogante:** FASANO Francesco **Sede:** Napoli  
ASSEGNAZIONE a SOCIO di COOPERATIVA EDILIZIA

Nell'appendice n. 2 della presente vengono riportate le planimetrie di ogni singolo immobile, così come desunte dai relativi rilievi eseguiti sui luoghi oggetti della consulenza.

**e.** 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'esistenza disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

A completamento del quesito posto si riportano le indicazioni rinvenute dopo i sopralluoghi eseguiti:

**Lotto a** - allo stato, l'**unità immobiliare urbana** oggetto del pignoramento, di proprietà del signor

\*\*\*\*\* - nato a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \*\*\*\*\* - per la quota di 1000/1000 - in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notaio Fasano Francesco del 25.07.2002 rep. 3833 trascritto a Benevento il 01 agosto 2002 nn. 9843/8038 - è abitata dall'esecutato e libera da vincoli di tipo contrattuale.

**Lotto b** - allo stato l'**unità immobiliare urbana** oggetto del pignoramento, di proprietà del sig.

\*\*\*\*\* - nato a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \*\*\*\*\* - per la quota di 1000/1000 - in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notaio Fasano Francesco del 21.10.2002 rep. 4051 trascritto a Benevento il 14 novembre 2002 nn. 13999/11115 - risulta abitata dall'esecutato ed esente da vincoli di tipo contrattuale.

**Lotto c** - allo stato, l'**unità immobiliare urbana** oggetto del pignoramento, di proprietà della sig.ra

\*\*\*\*\* - nata a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \*\*\*\*\* - per la quota di 1000/1000 - in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notaio Fasano Francesco del 05.11.2002 rep. 4106 trascritto a Benevento il 14 novembre 2002 nn. 14001/11117 - risultava non abitata in stato di semiabbandono (non concessa né in fitto né in uso, anche parziale, a terzi) ed esente da vincoli di tipo contrattuale.

**Lotto c** - allo stato, l'**unità immobiliare urbana** oggetto del pignoramento, di proprietà della sig.ra

\*\*\*\*\* - nata a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ - per la quota di 1000/1000 - in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notaio Fasano Francesco del 29.01.2003 rep. 4439 trascritto a Benevento il 12 febbraio 2003 nn. 2093/1641 - risulta non abitata dall'esecutato (non concessa né in fitto né in uso, anche parziale, a terzi) ed esente da vincoli di tipo contrattuale.

- f. Provveda il tecnico alla *specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

Sulla base degli accertamenti effettuati e sulla scorta delle relazioni notarili, relativamente ai beni oggetto del pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- (Comune di San Marco dei Cavoti (BN) Fg. 36 p.lla 1597, 1598 sub 2 e 3, 1595 sub 2 e 3, 1593 sub 2 e 3)  
**Ipoteca Volontaria** n. 1706 del 15 dicembre 2000 di € 378.094,34 *derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 378.094,34 per notaio Francesco Fasano del 15.12.2000 durata anni 15 A FAVORE della CARIPLO ... oggi BANCO di NAPOLI S.p.A. C.F.: 04485191219 con sede in via Toledo 177 Napoli CONTRO \*\*\*\*\* nato a ..... C.F.: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a ..... C.F.: \*\*\*\*\*  
} C.F.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a ..... C.F.: \*\*\*\*\*.*

- (Comune di San Marco dei Cavoti (BN) Fg. 36 1598 sub 2 e 3)  
**Ipoteca legale** derivante da garanzia di credito tributario ex art. 77 DPR 602/73 per la somma complessiva di €. 44.695,54 iscritta in data 28.02.2003 nn. 2794/446 **A FAVORE della Sa.Ri. Sannitica Riscossioni S.p.A. con sede in Benevento CONTRO \*\*\*\*\*;**  
**Ipoteca legale** derivante da garanzia di credito tributario ex art. 77 DPR 602/73 per la somma complessiva di €. 30.146,90 iscritta in data 28.02.2003 nn. 14498/3643 **A FAVORE della Equi Italia Sestri S.p.A. con sede in Novara CONTRO \*\*\*\*\*;**

- (Comune di San Marco dei Cavoti (BN) Fg. 36 p.lla 1597, 1598 sub 2 e 3, 1595 sub 2 e 3)  
**Trascrizione** n. 4979/3563 del 26 aprile 2010 di pignoramento immobiliare rep. 322/2010, Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento, notificato il 12 febbraio 2010 **A FAVORE del BANCO di NAPOLI S.p.A. Cod Fisc.: 04485191219, con sede in via Toledo 177 Napoli CONTRO \*\*\*\*\* nato a ..... C.F.: \*\*\*\*\*  
..... C.F.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a .....  
C.F.: \*\*\*\*\*.**

- (Comune di San Marco dei Cavoti (BN) Fg. 36 p.lla 1593 sub 2 e 3)  
**Trascrizione** n. 4980/3564 del 26 aprile 2010 di pignoramento immobiliare rep. 415/2010, Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento, notificato il 4 febbraio 2010 **A FAVORE del BANCO di NAPOLI S.p.A. C.F.: 04485191219, con sede in via Toledo 177 Napoli CONTRO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.**

Tali trascrizioni e iscrizioni *contro* potranno essere cancellate o regolarizzate dalla procedura.

**g. Provveda il tecnico 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 di 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;

Sulla base degli accertamenti eseguiti non risulta costituito alcun condominio.

**h. 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, delle 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 della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;**

**Criterio di stima utilizzato**

La stima viene richiesta per conoscere il più probabile prezzo attribuibile ai beni in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento.

Per esprimere un attendibile giudizio possono essere adottati due metodi: quello *sintetico-comparativo* e quello *analitico*.

Il primo è senza dubbio da preferire, poiché basato sul diretto confronto degli immobili da stimare con altri di analoghe caratteristiche intrinseche e posizionali;

Il secondo, invece, è basato su un procedimento di capitalizzazione dei redditi netti ricavabili da un continuo ed ordinario utilizzo dello stesso immobile; tale metodo, dovrebbe semplicemente rappresentare un procedimento di verifica del valore ottenuto con il metodo *principale*, poiché diversi sono i fattori da considerare per la sua esplicazione e che tendono a rendere meno verosimile il giudizio di stima.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dei beni oggetto di stima, facendo riferimento al metodo *sintetico-comparativo*.

Valore di mercato al mq

Sotto il profilo estimativo va sottolineato che il valore del bene è condizionato soprattutto dalla destinazione d'uso, dalla sua posizione ed esposizione, dalle caratteristiche intrinseche, dalla dotazione impiantistica, dalla qualità delle opere di finitura, nonché dalla dotazione di servizi accessori e dalla posizione rispetto alla città ed al contorno.

Le informazioni reperite da diverse fonti, quali agenzie immobiliari e costruttori, sui prezzi di mercato, devono essere adeguati al contesto locale unitamente a tutti gli altri fattori, sia essi positivi, sia essi negativi, che sono emersi dalle indagini e che vengono di seguito elencati per singoli immobili ovvero, nel caso in esame, lotti.

**Lotto a)**

L'immobile di che trattasi è un *villino* bifamiliare, ubicato appena al di fuori del centro abitato in una zona non degradata ambientalmente, ottimamente collegato alla viabilità esistente, quindi facilmente accessibile e in auto e a piedi, servito da pubblica illuminazione e linea telefonica, di discreta metratura, circondato da ampio spazio pertinenziale destinato a verde ( *con una buona parte destinata al transito per l'accesso al garage*); risulta ben esposto, con finiture discrete e condizioni di manutenzione buone, dotato di impiantistica civile funzionante ( *per maggior dettagli v. pagg. 7, 8 e 9* ), con affaccio e sulla via principale, via Saragat, e sul retro del fabbricato.

Dall'analisi di mercato eseguita, è emerso che, alle unità abitative aventi caratteristiche analoghe al bene in esame, corrisponde un *valore unitario medio* di **700,00 €/mq** per superficie utile commerciale.

Le superfici dell'area pertinenziale destinate parte a verde e parte al transito per l'accesso ai garages, quelle del porticato antistante l'ingresso del *villino*, quelle dei balconi e quelle dell'area destinate a garage sono state omogeneizzate mediante opportuni coefficienti (denominati coefficienti di omogeneizzazione degli spazi accessori a superfici utile commerciale) come dettati dall'ampia bibliografia in materia (aree pertinenziali esterne 0.15, porticati 0.35, balconi 0.30, garages/cantine 0.75).

**Calcolo delle superficie utile commerciale e valore totale dell'intero immobile**

*Superficie utile immobile [v. appendice n°2: elaborati grafici]*

*Calcolo della superfici:*

<b>Piano Terra</b>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Area pertinenziale esterna	320.00	0.15	48.00
Porticato	6.90	0.35	2.41
Soggiorno-Pranzo	34.50	1.00	34.50
Vano scala interna	5.70	1.00	5.70
Cucina	13.20	1.00	13.20
Camera -	16.10	1.00	16.10
Garage/deposito	37.50	0.75	28.13
		<i>Superficie coperta</i>	113.90
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	-
		<i>Pertinenze Esterne</i>	320.00
		TOTALE superficie UTILE	433.90
		Superficie CONVENZIONALE	<b>148.04</b>
<b>Piano 1°</b>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Disimpegno	5.00	1.00	5.00
Bagno	7.20	1.00	7.20
Camera/Studio	11.20	1.00	11.20
Letto matrimoniale	17.80	1.00	17.80
W.C.	3.80	1.00	3.80
Letto bambini	16.10	1.00	16.10
Balcone affaccio su via Pertini	6.80	0.25	1.70
Balconi affaccio posteriore	2.25	0.25	0.56
		<i>Superficie coperta</i>	68.75
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	9.05

Pertinenze Esterne	-
TOTALE superficie UTILE	77.80
Superficie CONVENZIONALE	<b>63.36</b>

**Calcolo Superfici COMPLESSIVE**

Superficie coperta	182.65
Superficie esterna (balconi)	9.05
Pertinenze Esterne	320.00
TOTALE superficie UTILE	511.70
Superficie CONVENZIONALE	<b>211.40</b>

**Valutazione del bene**

**Quotazione Media = C. 700,00**

Unità immobiliare

- 1.00 (Tipologia MEDIO/Signorile)
- 1.00 (Stato: LIBERO)
- 1.00 (Esposizione: LUMINOSO)
- 1.00 (Manutenzione: BUONA)
- 1.05 (Servizi: Doppi)
- 1.025 (Riscaldamento: autonomo)
- 1.10 (Balconi: + di 1)

FABBRICATO

- 1.05 (Servizi esterni: con giardino)
- 1.10 (Ubicazione: vicino collegamenti)
- 1.00 (Rifiniture: buone)
- 1.00 (Estetica: discreta)
- 1.00 (Vetustà: tra 10 e 40 anni)

totale prodotti coefficienti = 1,46

**C. 700,00 x 1,37 ≈ C. 960,00 mq**

**VALORE**

Appartamento adibito a civile abitazione

( C. 960,00 x 211.40 ) = €. 202.944,00

Spese stimate (svalutazione dovute alle irregolarità abusive riscontrate) ≈ €. 6.500,00

≈ **C. 196.445,00**

**Lotto b)**

L'immobile di che trattasi è un *villino* bifamiliare, ubicato appena al di fuori del centro abitato in una zona non degradata ambientalmente, ottimamente collegato alla viabilità esistente, servito da pubblica illuminazione, di discreta metratura, circondato da ampio spazio pertinenziale destinato a verde ( *con una buona parte destinata al transito per l'accesso al garage seminterrato*); risulta ben esposto, con finiture e condizioni di manutenzione *discrete*, dotato di impiantistica civile funzionante ( *per maggior dettagli v. pagg. 9, 10, 11 e 12* ), con affaccio e sulla via principale, via Pertini, e sul retro del fabbricato.

Dall'analisi di mercato eseguita, è emerso che alle unità abitative aventi caratteristiche analoghe al bene in esame corrisponde un *valore unitario medio* di **700,00 C/mq** per superficie utile commerciale.

Le superfici dell'area pertinenziale destinate parte a verde e parte al transito per l'accesso ai garages, quelle del porticato antistante l'ingresso del *villino*, quelle dei balconi e quelle dell'area destinate a garage sono state omogeneizzate mediante opportuni coefficienti (denominati coefficienti di omogeneizzazione degli spazi accessori a superfici utile commerciale) come dettati dall'ampia bibliografia in materia (aree pertinenziali esterne 0.15, porticati 0.35, balconi 0.30, garages/cantine 0.75).

Calcolo delle superficie utile commerciale e valore totale dell'intero immobile

Superficie utile immobile [v. appendice n°2: elaborati grafici]

Calcolo della superfici:

<i>Piano Seminterrato</i>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Area pertinenziale esterna	380.00	0.15	57.00
Garage/Deposito	70.00	0.75	52.50
Bagno	6.80	1.00	6.80
		<i>Superficie coperta</i>	59.30
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	-
		<i>Pertinenze Esterne</i>	380.00
		TOTALE superficie UTILE	439.30
		Superficie CONVENZIONALE	<b>116.30</b>
<i>Piano Terra</i>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Porticato	7.45	0.35	2.61
Soggiorno-Pranzo	47.00	1.00	47.00
Vano scala interna	6.70	1.00	6.70
Cucina	15.90	1.00	15.90
Balcone affaccio posteriore	2.25	0.25	0.56
		<i>Superficie coperta</i>	77.05
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	2.25
		<i>Pertinenze Esterne</i>	-
		TOTALE superficie UTILE	79.30
		Superficie CONVENZIONALE	<b>72.77</b>
<i>Piano 1°</i>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Disimpegno	4.75	1.00	4.75
Bagno	6.50	1.00	6.50
Camera/Studio	11.50	1.00	11.50

W.C.	3.15	1.00	3.15
Letto matrimoniale	17.70	1.00	17.70
Letto bambini	16.10	1.00	16.10
Balcone affaccio su via Pertini	6.80	0.25	1.70
Balconi affaccio posteriore	2.25	0.25	0.56
		<i>Superficie coperta</i>	59.70
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	9.05
		<i>Pertinenze Esterne</i>	-
		TOTALE superficie UTILE	68.75
		Superficie CONVENZIONALE	<b>61.96</b>

<i>Calcolo Superfici COMPLESSIVE</i>	
	<i>Superficie coperta</i> 196.05
	<i>Superficie esterna (balconi)</i> 11.30
	<i>Pertinenze Esterne</i> 380.00
	TOTALE superficie UTILE 587.35
	Superficie <b>CONVENZIONALE</b> <b>251.03</b>

#### Valutazione del bene

<b>Quotazione Media = C. 700,00</b>	
Unità immobiliare	
- 1.00 (Tipologia MEDIO/Signorile)	
- 1.00 (Stato: LIBERO)	
- 1.00 (Esposizione: LUMINOSO)	
- 0.95 (Manutenzione: DISCRETA)	
- 1.05 (Servizi: Tripli)	
- 1.025 (Riscaldamento: autonomo)	
- 1.10 (Balconi: + di 1)	
FABBRICATO	
- 1.05 (Servizi esterni: con giardino)	
- 1.10 (Ubicazione: vicino collegamenti)	
- 0.97 (Rifiniture: discrete)	
- 0.97 (Estetica: discreta)	
- 1.00 (Vetustà: tra 10 e 40 anni)	
totale prodotti coefficienti = 1.22	
<b>C. 700,00 x 1.22 = C. 854,00 mq</b>	

	<b>VALORE</b>
Appartamento adibito a civile abitazione	
( C. 854,00 x 251.03 ) = €.	214.379,62
	<b>≈ C. 214.380,00</b>

**Lotto c)**

L'immobile di che trattasi è un *villino* bifamiliare, ubicato appena al di fuori del centro abitato in una zona non degradata ambientalmente, ottimamente collegato alla viabilità esistente, servito da pubblica illuminazione, di discreta metratura, circondato da ampio spazio pertinenziale destinato a verde ( *con una buona parte destinata al transito per l'accesso al garage seminterrato*); risulta ben esposto, con finiture discrete e condizioni di manutenzione *mediocri*, dotato di impiantistica civile ( *per maggior dettagli v. pagg. 12, 13 e 14* ), con affaccio e sulla via principale, via Pertini e sul retro del fabbricato.

Dall'analisi di mercato eseguita, è emerso che alle unità abitative aventi caratteristiche analoghe al bene in esame, corrisponde un *valore unitario medio* di **700,00 C/mq** per superficie utile commerciale.

Le superfici dell'area pertinenziale destinate parte a verde e parte al transito per l'accesso ai garages, quelle del porticato antistante l'ingresso del *villino*, quelle dei balconi e quelle dell'area destinate a garage sono state omogeneizzate mediante opportuni coefficienti (denominati coefficienti di omogeneizzazione degli spazi accessori a superfici utile commerciale) come dettati dall'ampia bibliografia in materia (aree pertinenziali esterne 0.15, porticati 0.35, balconi 0.30, garages/cantine 0.75).

**Calcolo delle superficie utile commerciale e valore totale dell'intero immobile**

*Superficie utile immobile [v. appendice n°2: elaborati grafici]*

Calcolo della superfici:

<b>Piano Seminterrato</b>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Area pertinenziale esterna	280.00	0.15	42.00
Garage/Dep. (in corso di costruzione)	77.00	0.75	57.75
		<i>Superficie coperta</i>	77.00
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	-
		<i>Pertinenze Esterne</i>	280.00
		TOTALE superficie UTILE	357.80
		Superficie CONVENZIONALE	<b>99.75</b>
<b>Piano Terra</b>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Porticato	7.30	0.35	2.56
Soggiorno-Pranzo	47.00	1.00	47.00
Vano scala interna	6.70	1.00	6.70
Cucina	15.90	1.00	15.90
Balcone affaccio posteriore	2.25	0.25	0.56
		<i>Superficie coperta</i>	76.90
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	2.25
		<i>Pertinenze Esterne</i>	-
		TOTALE superficie UTILE	79.15
		Superficie CONVENZIONALE	<b>72.72</b>
<b>Piano 1°</b>			
	<i>mq</i>	Coefficienti	S. Convenzionale
Disimpegno	5.30	1.00	5.30
Bagno	4.80	1.00	4.80
Camera	16.00	1.00	16.00
W.C.	5.30	1.00	5.30

Letto	12.50	1.00	12.50
Letto matrimoniale	17.00	1.00	17.00
Balcone affaccio su via Pertini	6.80	0.25	1.70
Balconi affaccio posteriore	2.25	0.25	0.56

<i>Superficie coperta</i>	60.90
<i>Superficie esterna (balconi)</i>	9.05
<i>Pertinenze Esterne</i>	-
TOTALE superficie UTILE	67.80
Superficie CONVENZIONALE	<b>63.16</b>

**Calcolo Superfici COMPLESSIVE**

<i>Superficie coperta</i>	214.80
<i>Superficie esterna (balconi)</i>	11.30
<i>Pertinenze Esterne</i>	280.00
TOTALE superficie UTILE	506.10
Superficie <b>CONVENZIONALE</b>	<b>235.63</b>

**Valutazione del bene**

**Quotazione Media = C. 700,00**

Unità immobiliare

- 1.00 (Tipologia MEDIO/Signorile)
- 1.00 (Stato: LIBERO)
- 1.00 (Esposizione: LUMINOSO)
- 0.90 (Manutenzione: MEDIOCRE da rinnovare con interventi di ristrutturazione)
- 1.05 (Servizi: Doppi)
- 1.025 (Riscaldamento: autonomo)
- 1.10 (Balconi: + di 1)

FABBRICATO

- 1.05 (Servizi esterni: con giardino)
- 1.10 (Ubicazione: vicino collegamenti)
- 0.97 (Rifiniture: discrete)
- 0.97 (Estetica: discrete)
- 1.00 (Vetustà: tra 10 e 40 anni)

totale prodotti coefficienti = 1,11

**C. 700,00 x 1.11 = C. 777,00 mq**

**VALORE**

Appartamento adibito a civile abitazione

( C. 770,00 x 235.63 ) = C. 181.435,10

**≈ C. 181.435,00**

**Lotto d)**

L'immobile di che trattasi è un *villino* bifamiliare, ubicato appena al di fuori del centro abitato in una zona non degradata ambientalmente, ottimamente collegato alla viabilità esistente, servito da pubblica illuminazione, di discreta metratura, circondato da ampio spazio pertinenziale destinato a verde ( *con una buona parte destinata al transito per l'accesso al garage seminterrato*); risulta ben esposto, con finiture e condizioni di manutenzione *discrete*, dotato di impiantistica civile ( *per maggior dettagli v. pagg. 15, 16 e 17* ), con affaccio e sulla via principale, via Pertini e sul retro del fabbricato.

Dall'analisi di mercato eseguita, è emerso che alle unità abitative aventi caratteristiche analoghe al bene in esame, corrisponde un *valore unitario medio di 700,00 €/mq* per superficie utile commerciale.

Le superfici dell'area pertinenziale destinate parte a verde e parte al transito per l'accesso ai garages, quelle del porticato antistante l'ingresso del *villino*, quelle dei balconi e quelle dell'area destinate a garage sono state omogeneizzate mediante opportuni coefficienti (denominati coefficienti di omogeneizzazione degli spazi accessori a superfici utile commerciale) come dettati dall'ampia bibliografia in materia (aree pertinenziali esterne 0.15, porticati 0.35, balconi 0.30, garages/cantine 0.75).

**Calcolo delle superficie utile commerciale e valore totale dell'intero immobile**

*Superficie utile immobile [v. appendice n°2: elaborati grafici]*

Calcolo della superfici:

<i>Piano Seminterrato</i>			
	<i>mq</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>S. Convenzionale</i>
<i>Area pertinenziale esterna</i>	600.00	0.15	90.00
<i>Garage/Deposito</i>	65.00	0.75	48.75
<i>Bagno</i>	4.80	1.00	4.80
<i>Vano</i>	5.80	1.00	5.80
		<i>Superficie coperta</i>	75.60
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	-
		<i>Pertinenze Esterne</i>	600.00
		<b>TOTALE superficie UTILE</b>	675.60
		<b>Superficie CONVENZIONALE</b>	<b>149.35</b>
<i>Piano Terra</i>			
	<i>mq</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>S. Convenzionale</i>
<i>Porticato</i>	6.60	0.35	2.31
<i>Soggiorno-Pranzo</i>	37.00	1.00	37.00
<i>Vano scala interna</i>	6.70	1.00	6.70
<i>Bagno</i>	5.80	1.00	5.80
<i>Disimpegno</i>	3.00	1.00	3.00
<i>Cucina</i>	16.30	1.00	16.30
<i>Balcone affaccio posteriore</i>	2.25	0.25	0.56
		<i>Superficie coperta</i>	75.40
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	2.25
		<i>Pertinenze Esterne</i>	-
		<b>TOTALE superficie UTILE</b>	77.65
		<b>Superficie CONVENZIONALE</b>	<b>71.67</b>
<i>Piano 1°</i>			
	<i>mq</i>	<i>Coefficienti</i>	<i>S. Convenzionale</i>

Disimpegno	5.00	1.00	5.00
Camera	18.80	1.00	18.80
Bagno	7.20	1.00	7.20
Camera	12.65	1.00	12.65
Camera	17.00	1.00	17.00
Balcone affaccio su via Pertini	6.80	0.25	1.70
Balconi affaccio posteriore	2.25	0.25	0.56
		<i>Superficie coperta</i>	60.65
		<i>Superficie esterna (balconi)</i>	9.05
		<i>Pertinenze Esterne</i>	-
		TOTALE superficie UTILE	69.70
		Superficie CONVENZIONALE	<b>62.91</b>

<i>Calcolo Superfici <b>COMPLESSIVE</b></i>	
	<i>Superficie coperta</i> 211.65
	<i>Superficie esterna (balconi)</i> 11.30
	<i>Pertinenze Esterne</i> 600.00
	TOTALE superficie UTILE 822.95
	Superficie <b>CONVENZIONALE</b> <b>283.93</b>

#### Valutazione del bene

<b>Quotazione Media = C. 700,00</b>	
	Unità immobiliare
- 1.00 (Tipologia MEDIO/Signorile)	
- 1.00 (Stato: LIBERO)	
- 1.00 (Esposizione: LUMINOSO)	
- 0.95 (Manutenzione: DISCRETA)	
- 1.05 (Servizi: Tripli)	
- 1.025 (Riscaldamento: autonomo)	
- 1.10 (Balconi: + di 1)	
	FABBRICATO
- 1.05 (Servizi esterni: con giardino)	
- 1.10 (Ubicazione: vicino collegamenti)	
- 0.97 (Rifiniture: discrete)	
- 0.97 (Estetica: discreta)	
- 1.00 (Vetustà: tra 10 e 40 anni)	
	totale prodotti coefficienti = 1.22
	<b>C. 700,00 x 1.22 = C. 854,00 mq</b>

<b>VALORE</b>	
Appartamento adibito a civile abitazione	
( C. 854,00 x 283.93 ) = C. 242.476,42	
	<b>≈ C. 242.475,00</b>

**I.** nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura“;

Il sottoscritto precisa che gli immobili di che trattasi risultino non comodamente divisibili ovvero non esiste possibilità di frazionamento che possa rendere più agevole una loro vendita.

## **B. - Conclusioni**

Per consentire una più immediata analisi d'insieme delle risposte fornite si conviene riportare per singolo lotto, ovvero nel caso specifico per singolo immobile pignorato, i dati ritenuti più significativi:

### **Lotto a**

u.i.u. (*villino* bifamiliare) di \*\*\*\*\* – sommariamente qualificato come Classe **G** (ad alto consumo energetico)

Concessione Edilizia . n. **2936/99** – Certificato di **Collaudo Statico** n. **6103/99** – **Mancanza** Abitabilità/Agibilità  
Esistenza irregolarità

Fg. 36 P. 1597 Cat. A2 Cl. 4 Cons. 7 vani - proprietà 1000/1000

Iscrizioni contro: ipoteca *volontaria* derivante da concessione di mutuo iscritta il 15.12.00, n. 1706 a favore della Cariplo ( oggi Banco di Napoli S.p.A.) ...

Trascrizioni contro: *pignoramento immobiliare* n. 4979/3563 del 26 aprile 2010 **A FAVORE** del **BANCO** di **NAPOLI** S.p.A. ...

**Valore** immobile: metodo sintetico comparativo, importo stimato (202.945,00 – 6.500) ≈ €. 196.445,00 – non divisibile

### **Lotto b**

u.i.u. (*villino* bifamiliare) di \*\*\*\*\* – sommariamente qualificato come Classe **G** (ad alto consumo energetico)

Concessione Edilizia . n. **2936/99** – Certificato di **Collaudo Statico** n. **6103/99** – **Mancanza** Abitabilità/Agibilità  
-

Fg. 36 P. 1598 Cat. A2 Cl. 4 Cons. 6,5 vani sub. 2 e 3 - proprietà 1000/1000

Iscrizioni contro: ipoteca *volontaria* derivante da concessione di mutuo iscritta il 15.12.00, n. 1706 a favore della Cariplo ( oggi Banco di Napoli S.p.A.) ...

ipoteca *legale* derivante da garanzia di credito tributario ... iscritta il 28.02.03, n. 2794/446 a favore della Sa.Ri. Sannitica Riscossioni S.p.A.) ...

ipoteca *legale* derivante da garanzia di credito tributario ... iscritta il 28.02.03, n. 14498/3643 a favore della Equi Italia Sestri S.p.A.) ...

Trascrizioni contro: *pignoramento immobiliare* n. 4979/3563 del 26 aprile 2010 **A FAVORE** del **BANCO** di **NAPOLI** S.p.A. ...

**Valore** immobile: metodo sintetico comparativo, importo stimato ≈ €. 214.380,00 – non divisibile

### **Lotto c**

u.i.u. (*villino* bifamiliare) di \*\*\*\*\* – sommariamente qualificato come Classe **G** (ad alto consumo energetico)

Concessione Edilizia . n. **2936/99** – Certificato di **Collaudo Statico** n. **6103/99** – **Mancanza** Abitabilità/Agibilità  
-

Fg. 36 P. 1595 Cat. A2 Cl. 4 Cons. 6,5 vani sub. 2 (in corso di costruzione) e 3 - proprietà 1000/1000

Iscrizioni contro: ipoteca *volontaria* derivante da concessione di mutuo iscritta il 15.12.00, n. 1706 a favore della Cariplo ( oggi Banco di Napoli S.p.A.) ...

Trascrizioni contro: *pignoramento immobiliare* n. 4979/3563 del 26 aprile 2010 **A FAVORE** del **BANCO** di **NAPOLI** S.p.A. ...

**Valore** immobile: metodo sintetico comparativo, importo stimato ≈ €. 181.435,00 – non divisibile

### **Lotto d**

u.i.u. (*villino* bifamiliare) di \*\*\*\*\* – sommariamente qualificato come Classe **G** (ad alto consumo energetico)

Concessione Edilizia . n. **2936/99** – Certificato di **Collaudo Statico** n. **6103/99** – **Mancanza** Abitabilità/Agibilità  
-

Fg. 36 P. 1595 Cat. A2 Cl. 4 Cons. 6,5 vani sub. 2 (in corso di costruzione) e 3 - proprietà 1000/1000

Iscrizioni contro: ipoteca *volontaria* derivante da concessione di mutuo iscritta il 15.12.00, n. 1706 a favore della Cariplo ( oggi Banco di Napoli S.p.A.) ...

Trascrizioni contro: *pignoramento immobiliare* n. 4980/3564 del 26 aprile 2010 **A FAVORE** del **BANCO** di **NAPOLI** S.p.A. ...

**Valore** immobile: metodo sintetico comparativo, importo stimato ≈ €. 242.475,00 – non divisibile

La presente, viene depositata nel rispetto delle modalità previste nel *vademecum per lo stimatore*.

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver assolto il mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione e, laddove occorresse, si resta a completa disposizione del G.d.E. per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimento.

**Benevento, 26 aprile 2012**

In fede

L'Ausiliario Giudiziario  
(Ing. Alberto Festa)



