

TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

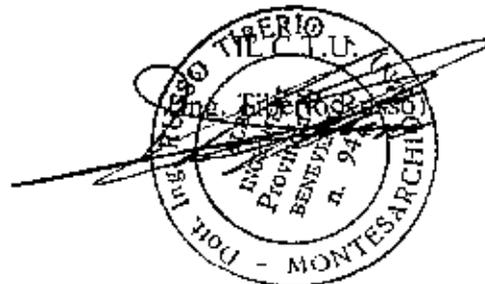
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 201/10

PROMOSSA DA:

BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO S.P.A

CONTRO

Montesarchio, 06.02.2012



TRIBUNALE DI BENEVENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 201/10

PROMOSSA DA:

BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO S.P.A

CONTRO

III.^{MO} G.E. Dott.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi

Premesso:

- che, in data 18 ottobre 2011 il sottoscritto Ing. **Tiberio Russo** con studio in Montesarchio, alla Via Fizzo n°118, veniva nominato C. T. U. nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 27/10/2011 lo scrivente compariva dinanzi al G.E. Dott.^{SSA} Maria Letizia D'Orsi, previa accettazione dell'incarico, prestava il giuramento di rito;
- che venivano formulati i seguenti quesiti 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), identificati catastalmente: comune di Cautano (BN) foglio 8 part. 161 sub 4-5-6:
 - a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con 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. alla 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 dei beni 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 autorizzante, 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 tecnico provvederà 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 dei beni, 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'eventuale 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 invece 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 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 trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

b. 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 al 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;

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 separate in favore della procedura;

- che, per il deposito dell'elaborato peritale veniva fissato il termine di presentazione al 45 ° giorno antecedente la data di vendita fissata al 21/03/2012.;

- che, il 17/11/2011 lo scrivente effettuava richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cautano al fine di poter verificare la conformità urbanistica dell'immobile;

- che, il 27/10/2011 e 30/01/2012 lo scrivente si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del territorio di Benevento per effettuare le relative visure catastali, nonché le planimetrie catastali degli immobili;
- che, il sottoscritto il giorno 03/12/2012 effettuava sopralluogo senza riuscire ad accedere nell'immobile oggetto della presente perizia;
- che nel giorno 10/12/2012 si recava presso l'immobile del sig. _____ in collaborazione con l'Arch. Tagliatela Elio, per eseguire le verifiche dello stato di fatto sul fabbricato oggetto del procedimento, e precisamente delle particelle 161 sub 4 e sub 6, mentre gli veniva negato l'accesso alla particella 161 sub 5;
- che a tal proposito lo scrivente in data 19/12/2011 depositava istanza per poter accedere con l'ausilio delle forze dell'ordine alla porzione di fabbricato, per il quale veniva negata l'accesso, identificato con la particella 161 sub 5.
- che in data 14/01/2012 il sottoscritto riusciva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile con la presenza del curatore fallimentare nominato in data 20/12/2011 dott.^{ssa} Mandato Francesca;
- che successivamente lo scrivente ha avuto incontri con i tecnici del Comune di Cautano, dai quali riceveva atti e notizie inerenti il mandato conferitogli.

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione suddivisa nei tre capitoli che seguono:

- **Cap 1° Identificazione e descrizione dell' immobile.**
- **Cap 2° Stato di possesso del bene.**
- **Cap 3° Stima dell'immobile.**
- **Cap 4° Riepilogo e formazione del lotto.**

CAP. 1° - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto del procedimento sono ubicate alla via provinciale Cautano-Frasso, zona Tre Botti (cfr. foto n°1-2-3-4), realizzate su un appezzamento di terreno alle falde del Monte Camposauro nel comune di Cautano identificato al N.C.E.U. al foglio 8 particella 161, occupato parzialmente dai sub 2-3-4-5-6-7 (i restanti 1200 mq identificati col sub 1 Bene comune non censibile corte comune ai Sub 2-3-4-5-6-7, sono parzialmente asfaltati) , confinante a Sud-Sud Est con la part. 222 di proprietà di

....., a Sud Ovest con la part. 194 di proprietà di
..... a Nord – Nord Ovest part.131 strada comune di proprietà del Santuario della Beata Vergine di Valle di Pompei, a Nord part.190 di proprietà di

Le unità fanno parte di un unico corpo di fabbrica (cfr. foto n°1-4), rifinito esternamente con pietre a faccia vista che ricoprono i muretti che cingono l'ingresso (cfr. foto n°2-3), il marciapiede, parte della compagnatura del piano terra. Dalla strada Cautano-Frasso si giunge alla proprietà accedendo ad un passo carraio chiuso da un cancello con apertura elettrica e percorrendo una strada comune (cfr. foto n°2). L'edificio è stato realizzato con struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento: le pareti di compagnatura di tipo tradizionale con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; il vano scala ha le rampe rivestite in marmo e le pareti tinteggiate con pittura lavabili (cfr. foto n°31-32-33). Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione. A livello volumetrico esso ha due livelli ben distinti (cfr. foto n°4):

- il livello più alto si compone di un piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (mansarda cfr. foto n°38) collegati tra loro tramite doppia rampa scale eseguite in tempi diversi (cfr. foto n°26-30-31-32-33) identificate con i sub 2 e sub 3;
- il livello più basso, dove viene svolta l'attività industriale di confezionamento, è distinta da un piano terra, un piano primo e un piano mezzano (cfr. foto n°4-5-6-7).

A. il piano terra, il piano primo ed il livello intermedio sono identificati dal N.C.E.U. al foglio 8 particella 161 sub 4 categoria catastale D/7 rend.cat. €5980,00, così costituiti:

- I. al piano terra dalla parte sud-oves del fabbricato (cfr. foto n°4-5-6-7), mediante una porta in alluminio, si accede ad un grande locale adibito a laboratorio

sartoriale, avente altezza interna utile $h=3.60$ ed esposto completamente a sud – sud/est .Il locale è dotato di spogliatoi e servizi igienici, è intonacato e tinteggiato con pittura chiara; è provvisto di riscaldamento, condizionamento e di impianto elettrico con attacco industriale con canaline ben a vista. Sono ben evidenti, sia internamente che esternamente, dei grandi finestroni in alluminio bianco: negli spogliatoi e nei bagni gli infissi in alluminio bianco sono protetti da veneziane in alluminio di color testa di moro. Le bussole interne sono in legno tamburato e il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura di colore chiaro. La superficie totale del piano terra è di circa 232 mq. Annesso al locale, tramite porta interna, si giunge ad un ufficio avente ingresso anche dalla parte esterna con porta in ferro e portale in pietra, che si abbina al rivestimento dell'intera facciata del piano; l'ufficio ha un'altezza $h=2.60$ ed una superficie interna utile di mq 16,00, ed è dotato di impianto elettrico. Annesso al piano terra vi è un deposito adibito a ripostiglio di circa 16,00 mq con accesso solo esterno tramite una porta in ferro e pavimento con mattonelle in cotto, l'altezza utile è di circa 2.05.

- II. Il piano terra è collegato tramite scala interna ad un piano intermedio adibito a deposito merci, il locale è intonacato e tinteggiato (cfr. foto n°11-12-15), e vi sono gli impianti sia elettrici a canalina con attacco industriale, ed è dotato di impianto di condizionamento; la pavimentazione è stata realizzata con scaglie di marmo rosso; l'altezza utile del locale è di $h=3.20$ l'accesso principale ad esso avviene tramite una doppia porta sia in ferro che in alluminio ed è dotato di finestre anche esse in alluminio; la superficie del locale è di circa mq 125,00;
- III. al piano primo, tramite un portale in pietra bucciardata, attraversando un androne comune identificato col sub 2 (bene comune non censibile ingresso e scala comune ai sub 4-6 e 7) sito a Nord-nord ovest, completamente pavimentato con travertino, intonacato e tinteggiato di colore chiaro (cfr. foto n°10-16-25), si accede alla gabbia scala che da sia agli appartamenti al piano secondo e terzo (mansarda) sia al laboratorio, quest'ultimo fa parte del sub 4, ed è provvisto di ampio locale con annesso ripostiglio, doppio bagno, studio e lavatoio (cfr. foto n°5-6-7-8-9). Sono ben evidenti, sia internamente che esternamente, dei grandi finestroni in alluminio bianco: negli spogliatoi e nei

bagni gli infissi in alluminio bianco sono protetti da veneziane in alluminio di color testa di moro. Le bussole interne sono in legno tamburato e il pavimento è realizzato con mattonelle in monocottura di colore chiaro. L'altezza utile media del locale è di m= 3,10. la superficie totale del piano è di circa 232 mq. Anche esso, come il laboratorio sartoriale a piano terra, è dotato di impianto elettrico a canalina e di condizionamento, ed in più di una caldaia a pallet che riscalda anche gli appartamenti siti al piano primo e al piano secondo. In tale locale la pavimentazione è del tipo monocottura di colore chiaro, le pareti sono tutte tinteggiate con colore chiaro, i servizi igienici e spogliatoi presentano le pareti rivestite con piastrelle maiolicate e gli apparecchi igienici del tipo corrente; l'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

- B. Al piano primo vi è un appartamento (di altezza utile h= 3,00 , che consiste in un corridoio di circa mq 15,00 , che collega un ampio salone di mq = 48,00 , una cucina con ripostiglio di mq=29,00 , una camere da letto di mq=14,00 ed una di mq 10,00 e bagno di mq= 5,00), identificato catastalmente al N.C.E.U foglio 8 part. 161 sub 5 esposto al Nord- Nord Ovest (cfr. foto n°17-18-19-20-21-22-23-24), costituito da un grande terrazzo più balcone di circa 107 mq (con annesso deposito di circa mq 8,00), dal quale si accede all'ingresso dell'alloggio stesso. Sotto il terrazzo vi è un grande garage, parte dell'appartamento, di mq =71,00 (cfr. foto n°27-28-29). L'abitazione si collega, tramite scala interna a due rampe, identificato col sub 3 (bene comune non censibile scala comune ai sub 5 – 6- e 7) al piano primo e al piano secondo (mansarda) con gradini e sottogradini in marmo e ballatoi pavimentati con mattonelle in monocottura (cfr. foto n°20-26) . Le opere di finimento dell'appartamento sono di buona fattura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in ottimo stato; gli infissi esterni sono in legno con veneziana in alluminio di colore testa di moro; i pavimenti sono in gres porcellanato, le bussole interne in legno di buona finitura. I servizi igienici presentano le pareti rivestite con piastrelle maiolicate e gli apparecchi igienici del tipo corrente con cabina doccia. Vi sono impianti elettrici di luce e forza motrice con punti presa e luce in tutti gli ambienti, nonché impianto luci di emergenza e citofonico; l'acqua calda è fornita da scaldabagno elettrico. Nel soggiorno pranzo vi è un camino (cfr. foto n°20) a legna con rivestimento in pietra squadrata a faccia vista, mentre in cucina vi è un camino rivestito in mattoni pieni (cfr. foto n°21-22). L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a termosifoni, con caldaia a pallet posta nel locale

a piano primo adibito ad attività industriale (cfr. foto n°8) . L'ingresso all'appartamento è delineato da pilastri e muretti in pietra squadrata a faccia vista e pavimentato sia con pietre irregolari che con mattonelle in monocottura (cfr. foto n°17-18). Il garage annesso all'abitazione è intonacato e pavimentato con mattonelle in cotto.

- C. Al piano secondo (cfr. foto n°30-31-32-33) vi è un appartamento costituito da un ingresso di mq=4,20, un ampio salone di mq=39,00, una cucina con ripostiglio di circa mq 48,00, un corridoio di mq= 5,00, due camere da letto di mq = 23,00 e mq=14,00, e bagno di mq 9,00; dal salone si accede ad un grande terrazzo di mq= 35,00) (cfr. foto n°34-35-36-37-38-39-40) . identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 6, il cui accesso può avvenire sia tramite un corpo scala esterno, facente parte del corpo aggiuntivo identificato con il sub 2 (bene comune non censibile ingresso e scala comune ai sub 4-6 e 7), sia tramite un vecchio corpo scala interno che collega i vari piani tra loro identificato con il sub 3 (scala comune ai sub 5- 6 e 7). I gradini delle scale sono in marmo e i ballatoi sono rivestiti con piastrelle in monocottura. Le opere di finitura dell'appartamento sono di buona fattura , le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in ottimo stato, gli infissi sono in alluminio bianco con veneziana in alluminio di colore testa di moro; i pavimenti sono in monocottura; le bussole interne sono in legno tamburato di buona finitura; il servizio igienico presenta le pareti rivestite con piastrelle maiolicate e gli apparecchi igienici, del tipo corrente ed è dotato di vasca da bagno. Vi sono impianti elettrici di luce e forza motrice con punti presa e luce in tutti gli ambienti: nel soggiorno pranzo vi è una stufa a pellet in ghisa. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a termosifoni, con caldaia a pellet centralizzata presente nel locale a piano primo adibito ad attività industriale.

Cap 2° Stato di possesso dei beni identificati

- I. L'immobile identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 4 categoria D/7 . oggetto della presente procedura, risultava all'atto del sopralluogo occupato dal sig. _____ in qualità di proprietario dell'attività individuale _____ . Nel laboratorio sartoriale veniva riscontrata la presenza di macchine da cucire, di stoffa, di prodotto finito e confezionato nonché di

una caldaia a pallet di potenza 37000 kcalorie , che funge da caldaia centralizzata per l'intero fabbricato.

- II. L'immobile identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 5 categoria A/3. oggetto della presente procedura, risultava all'atto del sopralluogo occupato dal sig. _____ a titolo di usufrutto per 1000/1000.
- III. L'immobile identificato catastalmente al foglio 8 part. 161 sub 6 categoria A/3. oggetto della presente procedura, risultava all'atto del sopralluogo occupato dal sig. _____ in qualità di proprietario.

Stato di provenienza

In base a quanto è stato possibile accertare gli immobili in testo sono stati costruiti su un terreno (foglio 8 part.161 del comune di Cautano) pervenuto a _____ per la proprietà da _____ con atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario Iannella del 26/8/1973 e trascritto il 19/9/1973 al n. 8701 Reg.Part.

1. In base a quanto è stato possibile accertare l'immobile identificato al N.C.E.U alla part. 161 sub 4 oggetto del procedimento è stato acquistato dai sig.ri _____ per $\frac{1}{2}$ (che all'atto dell'acquisto risultava coniugato con la sig.ra _____ in regime di comunione dei beni) e dal sig.re _____ per $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita del bene intestato a _____, rogito notaio Claudio Cusani dell'11/12/2003, trascritto il 24/2003 al n.12355. Reg. Part.
2. In base a quanto è stato possibile accertare l'immobile identificato al N.C.E.U alla part. 161 sub 5 oggetto del procedimento è stato ricevuto dai sig.ri _____ per $\frac{1}{2}$ e dal sig.re _____ per $\frac{1}{2}$, per donazione del sig.re _____ (atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004, trascritto il 3/3/2004 al n.2006 Reg. Part.)
3. In base a quanto è stato possibile accertare l'immobile identificato al N.C.E.U alla part. 161 sub 6 oggetto del procedimento è stato ricevuto dal sig.re _____ per donazione del sig.re _____

(atto notaio Claudio Cusano del 23/02/2004, trascritto il 3/3/2004 al n.2005 Reg. Part.)

Trascrizioni e iscrizioni contro

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 21/7/2010 n.6307 Reg.Part. a favore della BANCA DEL LAVORO E PICCOLO RISPARMIO sui seguenti beni:
 - Bene A: $\frac{1}{4}$, e $\frac{1}{4}$ di _____ alla data coniugata in comunione dei beni;
 - Bene B: $\frac{1}{2}$ (l'altra metà di proprietà di _____) della nuda proprietà;
 - Bene C: interamente di proprietà.
- Ipoteca legale iscritta in data 11/3/2009 n. 686 Reg.Part. per la somma di euro 592.382.00 a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A., gravante su l'immobile B.
- Ipoteca giudiziale iscritta il 15/1/2009 n. 52 Reg.Part.per la somma di euro 50.000.00 a favore della BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RIASPARMIO, gravante :
 - a. Bene A: $\frac{1}{4}$, e $\frac{1}{4}$ di _____ coniugata in comunione dei beni;
 - b. Bene B: $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà;
 - c. Bene C: interamente di proprietà.
- Ipoteca legale iscritta in data 14/9/2006 n.3353 Reg.Part. per la somma di euro 281.222.56 a favore della SESTRI S.p.A.gravante sul bene A per $\frac{1}{2}$ (sia la quota di _____ che di _____).
- Ipoteca legale iscritta in data 2/9/2005 n.3727 Reg.Part. per la somma di euro 17.589.46 a favore della SARI SANNITICA RISCOSSIONI gravante sul bene A per $\frac{1}{2}$.
- Ipoteca volontaria rogito notaio Claudio Cusani del 13/4/2005 iscritta il 19/4/2005 n.1607 Reg.Part. per la somma di euro 160.000.00 a favore della BANCA DEL LAVORO E DEL PICCOLO RISPARMIO gravante sul bene A sia per la quota di _____ che per la quota di _____.

Formalità, vincoli ed oneri che gravano sull'immobile

In base a quanto è stato possibile accertare gli immobili in questione ricadono:

- nella zona del P.R.G. approvato e vigente dal 12/1/2006 (E3 agricola semplice conservazione);
- nella zona CIP del Piano Territoriale Paesistico del Massiccio del Taburno, approvato con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 30/9/1996 (G.U. n.251 del 25/10/1996);
- non vi sono vincoli e oneri di natura paesaggistica o storico artistica, vedasi quanto riportato appresso alla voce regolarità edilizia.

Regolarità Edilizia ed agibilità

L'intero complesso edilizio è stato costruito con diverse licenze edilizie: prot. n°1902 del 12/11/1973 per costruzione officina da fabbro; prot. n°369 del 09/07/1985 per riparazione e adeguamento antisismico di un fabbricato adibito ad attività artigianale legge 14/05/1981 n. 219 art.22 e Legge regionale 03/06/1983 n.21.

Gli immobili sotto riportati risultano non essere costruiti in conformità alle licenze edilizie per la distribuzione interna, per la destinazione d'uso, per un aumento di cubatura:

- L'unità abitativa par.161 sub 4, nata come opificio, ha una distribuzione interna diversa da quella presente nel progetto originario. Riguardo il sub in oggetto si rileva anche un aumento di cubatura non eccedente il 5% dell'intero stabile. Le difformità sono sanabili applicando le norme previste dalla Legge Regionale n.14 del 20/3/1982, con un'ammenda pari al 3% dell'incremento di valore nonché i relativi oneri di urbanizzazione e costruzione.
- L'unità abitativa par.161 sub 6 era nata come sede di uffici amministrativi dell'attività artigianale, ma in realtà viene utilizzata e dichiarata al N.C.E.U. come civile abitazione (cat.A2 el.3 consistenza 7 vani rendita euro 433.82) sanabile con l'attuale piano casa mediante trasformazione da superficie commerciale ad abitazione pagando i relativi oneri di urbanizzazione e costruzione.

Da notizie assunte presso gli uffici del comune di Cautano non risulta che per gli immobili in questione sia stato rilasciato certificato di agibilità.

Lo scrivente ha verificato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento redatto dall'Avv.Stefano Intorcia sono corretti.

Si riportano di seguito i dati catastali dell'immobile sito nel

Comune di Cautano (BN) al foglio 8 particella 161 :

Sub	Categoria.	Classe	Consistenza	Rendita	Sup neta (mq)	Terr. Balconi	Garage e dep.	Coeffi di omog.	Superficie commerciale Totale (mq)
4	D/7			€ 5.980.00	589		16	0.5	
							16	0.5	605
5	A/2	3	7 vani	€ 433.82	121	107	71	0.5	210
6	A/2	3	7 vani	€ 433.82	142	35		0.5	159

CAP. 3° STIMA DELL' IMMOBILE.

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it ; www.tecnocasa.it ; www.agenziaentrate.it

Dall'analisi di tali dati si evince che per immobili simili nella stessa zona i valori oscillano tra un minimo di €/mq 800,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00 per le abitazioni di tipo civili.

mentre per superfici industriali il valore varia da un minimo €/mq 500.00 ad un massimo di €/mq 1000.00.

C'è da specificare che le analisi dei prezzi riferite al bene B sono da analizzarsi come nuda proprietà, tenuto conto dell'età dell'usufruttuario, quindi il valore unitario di mercato varia da un minimo di €/mq 400.00 ed un massimo di €/mq 700.00 per l'appartamento di tipo civile.

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in questione e delle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima (ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, regolarità edilizia, etc) ha determinato un valore unitario da applicare agli immobili in questione pari a 1000.00 €/mq per l'appartamento di tipo civile bene C, 500.00 €/mq per la nuda proprietà dell'appartamento di tipo civile bene B, 800.00 €/mq per la superficie industriale bene A.

- Unita Immobiliare indivisa ubicata alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Terra , Piano Intermedio e Piano Primo costituito da attività artigianale, riportato al N.C.E.U. foglio 8., particella 161 ., sub 4 . Cat. D/7
 - a) Superficie commerciale di circa 605 mq x €/mq 800.00 =
€ 484.000.00 x ½ (in relazione alla comproprietà) = € 242.000.00
(euroduecentoquarantaduemila/00)
- Unita Immobiliare indivisa, nuda proprietà, ubicata alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Primo, costituito da salone, cucina, camera da letto, ripostiglio e servizio igienico riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161, sub 5 . Cat. A/2, Classe 3
 - b) Superficie commerciale circa 210 mq x €/mq 500.00 =
€ 105.000.00 x ½ (in relazione alla comproprietà) = € 52.500.00
(eurocinquantaduemilacinquecento/00)
- Unita Immobiliare ubicata alla Via Cautano – Frasso Tre Botti, al Piano Secondo costituito da salone, cucina due camere da letto, terrazzo, ripostiglio e servizi igienici riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161, sub 6 Cat. A/2 Classe 3
 - c) Superficie commerciale circa 159 mq x €/mq 800.00 =
€ 127.200.00 (eurocentoventisettemiladuecento/00)

CAP. 4° RIEPILOGO E FORMAZIONE DEL LOTTO.

Si propone, di seguito, la formazione di 3 lotti comprendente :

- ❖ **½ Fabbricato** ubicato alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Terra, Piano Intermedio e Piano Primo costituito da attività artigianale, riportato al N.C.E.U. foglio 8., particella 161., sub 4. Cat. D/7.
per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:
€ 242.000,00 (euroduecentoquarantaduemila/00)
- ❖ **½ nuda proprietà dell'appartamento** ubicato in alla Via Cautano – Frasso zona Tre Botti, al Piano Primo, costituito da salone, cucina, camera da letto, ripostiglio e servizio igienico riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161. sub 5 .Cat. A/2. Classe 3.
per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:
€ 52.500,00 (eurocinquantaduemilacinquecento/00)
- ❖ **Appartamento** ubicato in . alla Via Cautano – Frasso Tre Botti, al Piano Secondo costituito da salone, cucina due camere da letto, ripostiglio e servizi igienici ed ampio terrazzo, riportato al N.C.E.U. foglio 8. particella 161. sub 6 Cat. A/2 Classe 3.
per un valore complessivo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:
€ 127.200,00 (eurocentoventisettemiladuecento/00)

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

ALLEGATI :

- 1) Documentazione fotografica:
- 2) Planimetrie e Visure catastali dell' immobile:
- 3) Richiesta inoltrata al Comune di Cautano:
- 4) N°2 cd-rom contenente la relazione :
- 5) N°1 cd-rom contenente solo allegati :
- 6) Istanza di liquidazione con allegato il modulo per il decreto:

Montesarchio, 06 febbraio 2012

