

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 229/2005 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI

RELAZIONE TECNICA ED ALLEGATI

CONSULENTE TECNICO

ING. FRANCESCO BOZZI

CAPITOLO 1 AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La dott.ssa. Maria Letizia D'Orsi, Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Benevento, nominava il sottoscritto ing. Francesco Bozzi, con studio tecnico in Benevento alla via San Gaspare del Bufalo 3, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 971, consulente tecnico nell'ambito della procedura esecutiva n. omissis R.G.E.

In data 26 gennaio 2012, in occasione del giuramento di rito prestato dallo scrivente, il G.E. disponeva il seguente quesito:

“Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od idoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificati catastalmente:

<i>UBICAZIONE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>PARTICELLA</i>	<i>SUB</i>
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>	<i>omissis</i>	
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		

<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		
<i>Ceppaloni</i>	<i>1</i>		

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

b. All'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al

singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, 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 gli 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; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;

e. All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove 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 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, della superficie commerciale del valore a mq. del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione

della sola quota, tenendo conto della maggior 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali necessarie alla stesura della presente relazione sono state espletate attraverso cinque direttrici fondamentali.

La prima fase, ha visto il consulente tecnico impegnato nella lettura della documentazione agli atti e nell'acquisizione di visure e planimetrie catastali degli immobili eseguiti; la seconda, è stata articolata attraverso l'acquisizione di certificati ed informazioni urbanistiche delle unità immobiliari da stimare e nell'accertare l'eventuale presenza di formalità, vincoli e oneri; la terza è stata condotta effettuando dei sopralluoghi in sito per visionare le caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive degli immobili, la presenza di eventuali anomalie rispetto alla documentazione di riferimento (planimetrie catastali, visure catastali, ecc.) ed ogni altro aspetto utile per avere un inquadramento generale dei beni pignorati.

La quarta fase ha visto lo scrivente impegnato con un proprio collaboratore nelle operazioni di rilievo planimetrico e topografico dei beni immobili da stimare e nella redazione dei relativi elaborati grafici d'insieme;

Infine, l'ultima fase delle operazioni peritali ha visto il consulente tecnico reperire informazioni da varie fonti quali agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio di Benevento, operatori economici, in merito all'andamento del mercato immobiliare vigente nel territorio dove è ubicato il cespite immobiliare da stimare, allo scopo di acquisire degli elementi significativi per la redazione della stima.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE PRESENTATA DAL CREDITORE

Nel fascicolo di ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- 1) Certificato notarile (di cui all' art 567 c.p.c.) redatto dal dr. Claudio Cusani, notaio in Solopaca (Bn), relativo alla storia ventennale degli immobili pignorati;
- 2) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Benevento al nn. omissis

I documenti integrativi sono allegati alla presente relazione tecnica.

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVAMENTE A QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 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.

Dall'esame della documentazione agli atti si ha che il pignoramento in esame grava per l'intero diritto di proprietà relativamente ai seguenti beni immobili:

- 1) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis;
- 2) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 3) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 4) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 5) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 6) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 7) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis;
- 8) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 9) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omsissis
- 10) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 11) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 12) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 13) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis
- 14) Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVAMENTE A QUANTO RICHIESTO DAL PUNTO B

AL PUNTO I:

Per la procedura esecutiva in esame, considerato il cospicuo numero di unità immobiliari eseguite, sulla base delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e funzionali dei suddetti beni immobili da stimare, si è ritenuto opportuno formare quattordici distinti lotti per la vendita come di seguito indicati.

Prima di passare però alla trattazione di siffatti lotti è necessario evidenziare alcune problematiche rilevate nel corso dell'accertamento tecnico, facendo riferimento agli elaborati grafici allegati, in particolare alla mappa catastale e alle planimetrie di rilievo.

Nel dettaglio si è evidenziato quanto segue:

- a) Le due particelle eseguite in catasto -omissis- hanno rispettivamente due distinte corti comuni esterne; una principale prospiciente la S.S. Appia e l'altra ubicata nella zona retrostante al fabbricato; esse non risultano delimitate in sito;**
- b) L'accesso ad alcune unità immobiliari - omissis - si ha attraverso la scala che appartiene planimetricamente alla particella 81, generando di fatto una commistione particellare.**
- c) Alcune particelle eseguite omissis - hanno uno sviluppo planimetrico che oltrepassa il confine di appartenenza catastale, occupando una parte della limitrofa particella omissis intestata ad altra ditta.**
- d) La superficie in sito delle corti comuni esterne risulta maggiore rispetto a quella riportata nelle mappe catastali.**

e) Nella corte comune esterna ubicata nella zona retrostante il fabbricato si è rilevata la presenza di un locale deposito interrato non riportato in mappa.

Per ovviare a siffatte problematiche, fatta eccezione per quella di cui al punto d), si ritiene necessario eseguire un tipo mappale che prevede l'accorpamento delle particelle omissis, e da quest'ultima particella variata redigere un elaborato planimetrico che vada a rappresentare l'esatto stato dei luoghi e le diverse proprietà.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni (Bn) omissis

TIPOLOGIA IMMOBILE: Locale ad uso commerciale composto da cinque vani al piano terra e da un vano al piano ammezzato, con accesso dall'area esterna comune pavimentata in betonelle di cemento e prospiciente S.S. Appia.

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: La disposizione degli ambienti non risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, inoltre, si è rilevata una discordanza tra la destinazione d'uso riportata nel titolo urbanistico dell'immobile e la classificazione catastale; pertanto è necessario aggiornare gli elaborati mediante sistema Docfa.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte, è necessario far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE: L'unità immobiliare de quo fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra costruito in data antecedente il 1900 che è stato interessato da lavori di riparazione ed adeguamento antisismico con i seguenti atti: concessione edilizia omissis

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie a corredo del suddetto titolo abilitativo sono emerse lievi variazioni prospettiche.

Il fabbricato, inoltre, non ha il certificato di agibilità.

Tali problematiche, saranno prese in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile, come di seguito riportato nel paragrafo “ Criterio e metodo di stima”, ponderando il parametro po mediante il coefficiente α .

ALTEZZA UTILE INTERNA: Variabile nei diversi ambienti da un minimo di 2,35 mt. ad un massimo di 4,75 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, pavimento in gres, tinteggiatura normale.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE: Non omogeneo, difatti alcuni ambienti sono in condizioni normali mentre altri sono in condizioni scadenti.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI:

L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

A - Ipoteca giudiziale omissis

B. Ipoteca volontaria omissis

C. Ipoteca giudiziale omissis

D. Verbale di pignoramento immobili omissis

E. Verbale di pignoramento immobili omissis

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà della società eseguita in quanto pervenuta con atto di compravendita omissis.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Lo scopo della stima, e cioè la “ragione pratica” per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato degli immobili pignorati ovvero il più probabile prezzo che per essi potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata applicando un procedimento comparativo indiretto per punti di merito, che si concretizza mediante l'applicazione dell'equazione:

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

dove:

V_m è il valore di mercato del bene da stimare;

S rappresenta la consistenza dell'immobile nel caso in esame la sua superficie commerciale misurata in metri quadri.

p_o è il prezzo unitario ordinario nel mercato di riferimento;

α è un coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima che può essere maggiore, minore o uguale all'unità.

Determinazione del parametro S (Superficie commerciale)

La superficie commerciale è stata calcolata in conformità alla norma UNI 10750 e cioè come somma:

- a) delle superficie coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature nella misura del 100 % per le pareti divisorie interne non portanti, 50% pareti portanti interne e perimetrali, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari;
- b) delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- c) delle superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box, ecc.

In merito alla ponderazione delle superficie commerciale, è necessario chiarire che si è considerato un coefficiente di ponderazione pari ad 1 per tutte quelle superfici a destinazione principale (abitazioni, attività commerciali ecc.), invece, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione in genere minori dell'unità, per ambienti (pertinenze e accessori) il cui grado di appetibilità e utilità risulta inferiore, anche in funzione del fabbisogno ordinario valutato in base al mercato immobiliare di riferimento.

La norma Uni 10750 riporta i seguenti coefficienti per la ponderazione

commerciale:

- a) Superficie coperta = 1
- b) Superficie scoperta:
 - verande = 0,60
 - pati e porticati = 0,35
 - balconi e terrazzi coperti = 0,35
 - balconi e terrazzi scoperti = 0,25
 - giardini di appartamento = 0,15
 - giardini di villa o villino = 0,10
- c) pertinenze = variabile

Ovviamente tali coefficienti sono di carattere puramente indicativo e non inderogabili per la valutazione della superficie commerciale, in quanto occorre valutare il contesto in cui si opera, il mercato immobiliare di riferimento e le caratteristiche di ciascun elemento accessorio e/o pertinenziale.

Determinazione del parametro po

Il prezzo unitario ordinario è stato stabilito determinando, nel mercato immobiliare di riferimento del bene e nel periodo di tempo prossimo alla stima, il prezzo unitario verificatosi con maggior frequenza nella compravendita di immobili, facendo riferimento anche alle quotazioni OMI pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio e considerando l'attuale situazione economica che vede una fase di ristagno delle compravendite immobiliari e un tendenziale ribasso dei prezzi di mercato

degli immobili.

Determinazione del parametro α

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti a,b,c,d, tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- il coefficiente "a" misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali.

Le prime, riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi , di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro.

Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- il coefficiente "b" misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui da parte come: l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione

dell'immobile.

- il coefficiente "c" misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza dell'ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- il coefficiente "d" misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate :

$$\alpha = a+b+c+d = 0,25+0,25+0,20+0,30 = 1$$

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 171,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 171,00 x 1,00= 171,00 mq

$$S = \text{mq. } 171,00$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali a destinazione commerciale nel
Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn)

$$:(po) = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo di α

$$\alpha = a + b + c + d$$

Nel caso in esame:

$$a = 0,12; b = 0,10; c = 0,05; d = 0,08$$

$$\alpha = 0,35$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (V_m)

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = 171,00 \times 1.000,00 \times 0,35 = \mathbf{59.850,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni (Bn) frazione Tufara Valle;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Locale ad uso commerciale composto da tre vani al piano terra, con accesso dall'area esterna comune prospiciente S.S. Appia.

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso omissis.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:

La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, mentre si è rilevata una discordanza tra la destinazione d'uso riportata nel titolo urbanistico dell'immobile e la classificazione catastale.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 4,75 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, pavimento in gres ceramico, tinteggiatura: normale, il locale è controsoffittato.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, per il quale è necessario effettuare un intervento di verifica ed adeguamento il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE il locale si presenta in condizioni di conservazione normali.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI:

L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

**ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:**

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,25+0,25+0,20+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 115,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 115,00 x 1,00= 115,00 mq

S= mq. 115,00

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali a destinazione commerciale nel Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn)

:(po)= 1.000,00 €/mq

Calcolo di α

$\alpha = a+b+c+d$

Nel caso in esame:

a= 0,12; b= 0,10; c= 0,18; d= 0,14

$\alpha = 0,54$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$Vm = S \times po \times \alpha$

Da cui si ha:

$Vm = 115,00 \times 1.000,00 \times 0,54 = \mathbf{62.100,00 \text{ euro}}$

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni (Bn) frazione Tufara Valle -omissis;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Locale ad uso commerciale al piano terra con accesso dall'area esterna condominiale prospiciente S.S. Appia.

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso omissis.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:

La disposizione degli ambienti non risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, inoltre, si è rilevata una discordanza tra la destinazione d'uso riportata nel titolo urbanistico dell'immobile e la classificazione catastale; pertanto è necessario aggiornare gli elaborati mediante sistema Docfa.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte, è necessario far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 4,75 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, porte interne in alluminio;

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto telefonico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con ventilconvettori.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE: il locale si presenta in un stato di conservazione normale.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,25+0,25+0,20+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 70,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 70,00 x 1,00= 70,00 mq

$$S = \text{mq. } 70,00$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali a destinazione commerciale nel
Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn)

$$:(po) = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo di α

$$\alpha = a + b + c + d$$

Nel caso in esame:

$$a = 0,12; b = 0,10; c = 0,18; d = 0,18$$

$$\alpha = 0,58$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$$Vm = S \times po \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$Vm = 70,00 \times 1.000,00 \times 0,58 = \mathbf{40.600,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn)
censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni (Bn) frazione Tufara Valle, omissis;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Locale ad uso commerciale al piano terra con accesso dall'area esterna condominiale prospiciente la S.S. Appia.

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, mentre si è rilevata una discordanza tra la destinazione d'uso riportata nel titolo urbanistico dell'immobile e la classificazione catastale.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa

INFORMAZIONI URBANISTICHE: L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 4,75 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in quadroni di cemento.

IMPIANTI PRESENTI: Impianto elettrico che necessita di un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE il locale si presenta in un uno stato di conservazione scadente

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,25+0,25+0,20+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 81,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 81,00 x 1,00= 81,00 mq

$$S = \text{mq. } 81,00$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali a destinazione commerciale nel
Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn)

$$:(po) = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo di α

$$\alpha = a+b+c+d$$

Nel caso in esame:

$$a = 0,12; b = 0,10; c = 0,05; d = 0,08$$

$$\alpha = 0,35$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$$Vm = S \times po \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$Vm = 81,00 \times 1.000,00 \times 0,35 = \mathbf{28.350,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 5

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn)

censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle omissis;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano primo con accesso da scala comune facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'accesso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento.

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE: L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 3,05 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario; per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento è in disuso e si presenta in un uno stato di conservazione mediocre;

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 120,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 120,00 x 1,00= 120,00 mq

$$S = \text{mq. } 120,00$$

- Superficie balcone mq. 9,40 coeff. di ponderazione 0,15 , da cui si ha:

$$\text{Sup. Com.} = 9,40 \times 0,15 = 1,41 \text{ mq}$$

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 120,00 +
1,41 = 121,41 mq.

$$S = 121,41 \text{ mq.}$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di
Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) : **(po)= 900,00**

€/mq

Calcolo di α

$$\alpha = a+b+c+d$$

Nel caso in esame

a= 0,07; b= 0,05; c= 0,23 d= 0,10 da cui:

$\alpha = 0,45$.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = 121,41 \times 900,00 \times 0,45 = 49.171,05 \approx \text{€ } \mathbf{49.171,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle - Strada Statale Appia n 7;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano primo con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'accesso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento.

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso –omissis-.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 3,05 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres , infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma che è alimentata da un serbatoio gpl ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento si presenta in un uno stato di conservazione mediocre;

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 108,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,

da cui si ha: Sup. Com. = $108,00 \times 1,00 = 108,00$ mq

S = mq. 108,00

- Superficie balcone mq. 9,40 coeff. di ponderazione 0,15 , da cui si ha:

Sup. Com. = $9,40 \times 0,15 = 1,41$ mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: $108,00 + 1,41 = 109,41$ mq.

S = 109,41 mq.

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) : **(po) = 900,00**

€/mq

Calcolo di α

$\alpha = a + b + c + d$

Nel caso in esame

a = 0,07; b = 0,04; c = 0,25 d = 0,10 da cui:

$\alpha = 0,46$.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$V_m = S \times p_o \times \alpha$

Da cui si ha:

$V_m = 109,41 \times 900,00 \times 0,46 = 45.295,74 \approx \text{€ } \mathbf{45.296,00}$ euro

LOTTO 7

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn)

censita in catasto fabbricati, foglio omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle - omissis

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano primo con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'accesso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso omissis.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 3,05 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma che è alimentata da un serbatoio gpl ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari. Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento si presenta in un uno stato di conservazione mediocre.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17); inoltre su di esso grava:

omissis

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 125,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 125,00 x 1,00= 125,00 mq

$$S = \text{mq. } 125,00$$

- Superficie balcone mq. 10,00 coeff. di ponderazione 0,15 , da cui si ha:
Sup. Com. = 10,00 x 0,15= 1,50 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 125,00 +
1,50 = 126,50 mq.

$$S = 126,50 \text{ mq.}$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di
Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) :(po)= **900,00**

€/mq

Calcolo di α

$$\alpha = a + b + c + d$$

Nel caso in esame

$a = 0,07$; $b = 0,07$; $c = 0,24$ $d = 0,10$ da cui:

$$\alpha = 0,48.$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (V_m)

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = 126,50 \times 900,00 \times 0,48 = \mathbf{54.648,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 8

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn)
censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle – omissis

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano primo con accesso da
scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani
fuori terra.

L'accesso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune
prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del sig.
omissis.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 3,05 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma che è alimentata da un serbatoio gpl ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento si presenta in un uno stato di conservazione scadente.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 68,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 68,00 x 1,00 = 68,00 mq

S = mq. 68,00

- Superficie balcone mq. 13,00 coeff. di ponderazione 0,15 , da cui si ha:
Sup. Com. = 13,00 x 0,15 = 1,95 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 68,00 +
1,95 = 69,95 mq.

S = 69,95 mq.

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di
Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) : **(po) = 900,00**

€/mq

Calcolo di α

$\alpha = a + b + c + d$

Nel caso in esame

a = 0,07; b = 0,06; c = 0,22 d = 0,10 da cui:

$\alpha = 0,45$.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$V_m = S \times p_o \times \alpha$

Da cui si ha:

$V_m = 69,95 \times 900,00 \times 0,45 = 28.329,75 \text{ euro} \approx \text{€ } 28.329,00 \text{ euro}$

LOTTO 9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle - omissis;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano primo con accesso da scala ad uso esclusivo facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'accesso al fabbricato si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE: La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche

generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: 3,05 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI : impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento è in disuso e si presenta in un uno stato di conservazione molto scadente, in particolare alcuni ambienti si presentano fortemente danneggiati, privi di rivestimenti, finiture e con i soffitti puntellati.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 166,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 166,00 x 1,00= 166,00 mq

$$S = \text{mq. } 166,00$$

- Superficie balcone e terrazzo mq. 90,00.coeff. di ponderazione 0,15 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 90,00x 0,15= 13,50 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 166,00 + 13,50 = 179,50 mq.

S = 179,50 mq.

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) :**(po)= 900,00**

€/mq

Calcolo di α

$\alpha = a+b+c+d$

Nel caso in esame

a= 0,07; b= 0,09; c= 0,08 d= 0,10 da cui:

$\alpha = 0,34$.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$V_m = S \times p_o \times \alpha$

Da cui si ha:

$V_m = 179,50 \times 900,00 \times 0,34 = \mathbf{54.927,00 \text{ euro}}$

LOTTO 10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle – omissis -;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano secondo del tipo mansarda, con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'ingresso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del sig. omissis.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:

La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: variabile da un minimo di 2,00 mt. ad un massimo di 3,40 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma che è alimentata da un serbatoio gpl ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato dell'immobile

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento si presenta in un uno stato di conservazione mediocre.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il

lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 120,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 120,00 x 1,00= 120,00 mq

$$S = \text{mq. } 120,00$$

- Superficie balcone e terrazzo mq. 9,40.coeff. di ponderazione 0,15 , da
cui si ha: Sup. Com. = 9,40x 0,15= 1,41 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 120,00 +
1,41 = 121,41 mq.

$$S = 121,41 \text{ mq.}$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di
Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) :(po)= **900,00**

€/mq

Calcolo di α

$$\alpha = a+b+c+d$$

Nel caso in esame

a= 0,07; b= 0,03; c= 0,24 d= 0,06 da cui:

$$\alpha = 0,40.$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = 121,41 \times 900,00 \times 0,40 = \mathbf{43.707,60 \text{ euro}} \approx \mathbf{\text{€ } 43.708,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 11

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle - omissis;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano secondo del tipo mansarda con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'ingresso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:

La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: variabile da un minimo di 2,00 mt. ad un massimo di 3,40 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma che è alimentata da un serbatoio gpl ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento si presenta in un uno stato di conservazione mediocre.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

**ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:**

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 108,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 108,00 x 1,00= 108,00 mq

$$S = \text{mq. } 108,00$$

- Superficie balcone e terrazzo mq. 9,40.coeff. di ponderazione 0,15 , da
cui si ha: Sup. Com. = 9,40 x 0,15= 1,41 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: $108,00 + 1,41 = 109,41$ mq.

$S = 109,41$ mq.

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) : **(po)= 900,00 €/mq**

Calcolo di α

$\alpha = a + b + c + d$

Nel caso in esame

$a = 0,07$; $b = 0,02$; $c = 0,24$ $d = 0,06$ da cui:

$\alpha = 0,39$.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$V_m = S \times p_o \times \alpha$

Da cui si ha:

$V_m = 109,41 \times 900,00 \times 0,39 = 38.402,91$ euro \approx **€ 38.403,00 euro**

LOTTO 12

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle - omissis;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano secondo del tipo mansarda con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'ingresso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:

La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: variabile da un minimo di 2,00 mt. ad un massimo di 3,40 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma che è alimentata da un serbatoio gpl ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento si presenta in un uno stato di conservazione mediocre.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 125,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 125,00 x 1,00= 125,00 mq

$$S = \text{mq. } 125,00$$

- Superficie balcone e terrazzo mq. 10,00.coeff. di ponderazione 0,15 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 10,00 x 0,15= 1,50 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 125,00 +
1,50 = 126,50 mq.

$$S = 126,50 \text{ mq.}$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di
Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) :(po)= **900,00**

€/mq

Calcolo di α

$$\alpha = a + b + c + d$$

Nel caso in esame

$a = 0,07$; $b = 0,05$; $c = 0,24$ $d = 0,07$ da cui:

$$\alpha = 0,43.$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (V_m)

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = 126,50 \times 900,00 \times 0,43 = \mathbf{48.955,50 \text{ euro}} \approx \mathbf{\text{€ } 48.955,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 13

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle – omissis -;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano secondo del tipo mansarda con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'ingresso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:

La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: variabile da un minimo di 2,00 mt. ad un massimo di 3,40 mt.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE struttura portante in muratura, tinteggiatura normale, pavimento in gres, infissi in legno ordinario.

IMPIANTI PRESENTI: impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia autonoma che è alimentata da un serbatoio gpl ubicato nella corte comune esterna che fornisce le varie unità immobiliari.

Per tutti gli impianti si rende necessario effettuare un intervento di adeguamento e verifica il cui onere sarà preso in considerazione apportando un deprezzamento al valore di mercato

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento si presenta in un uno stato di conservazione mediocre.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 68,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 68,00 x 1,00= 68,00 mq

$$S = \text{mq. } 68,00$$

- Superficie balcone mq. 13,00.coeff. di ponderazione 0,15 , da cui si ha:
Sup. Com. = 13,00 x 0,15= 1,95 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 68,00 +
1,95 = 69,95 mq.

$$S = 69,95 \text{ mq.}$$

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di
Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) :**(po)= 900,00**

€/mq

Calcolo di α

$$\alpha = a+b+c+d$$

Nel caso in esame

a= 0,07; b= 0,04; c= 0,24 d= 0,07 da cui:

$$\alpha = 0,42.$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$$V_m = S \times p_o \times \alpha$$

Da cui si ha:

$$V_m = 69,95 \times 900,00 \times 0,42 = \mathbf{26.441,10 \text{ euro}} \approx \mathbf{\text{€ } 26.441,00 \text{ euro}}$$

LOTTO 14

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Unità immobiliare in Ceppaloni (Bn) censita in catasto fabbricati, foglio 1 omissis;

QUOTA ESECUTATA: 1000/1000;

UBICAZIONE: Comune di Ceppaloni – frazione Tufara Valle - omissis;

TIPOLOGIA IMMOBILE: Appartamento al piano secondo del tipo mansarda con accesso da scala condominiale facente parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra.

L'ingresso allo stabile si ha attraverso un'ampia area esterna comune prospiciente la S.S. Appia pavimentata in betonelle di cemento

L'appartamento ha un'ampia terrazza ad uso esclusivo che affaccia sulla S.S. Statale Appia; questa versa in condizioni fatiscenti in quanto presenta lo strato di guaina bituminosa con evidenti distacchi, piegature e accavallamenti che non consentono il regolare smaltimento e deflusso delle acque di pioggia pertanto necessita di un intervento di ristrutturazione.

Evidenti macchie di infiltrazione sono riscontrabili sul solaio del piano sottostante la terrazza che è puntellato (lotto n.9).

POSSESSO IMMOBILE: L'unità immobiliare è in possesso del custode giudiziario nella persona del dott. Umberto Viola con studio in Benevento alla via E. Goduti 50.

VERIFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE:

La disposizione degli ambienti risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per una chiara identificazione dell'immobile rispetto al fabbricato di appartenenza occorre far riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente e parte integrante e sostanziale della stessa.

INFORMAZIONI URBANISTICHE : L'unità immobiliare de quo, successivamente alla realizzazione del fabbricato di cui fa parte non ha subito interventi edilizi, pertanto, per le informazioni urbanistiche generali dello stabile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagina 15).

ALTEZZA UTILE INTERNA: variabile da un minimo di 2,00 mt. ad un massimo di 3,85 mt.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE l'appartamento è in disuso e si presenta in uno stato di conservazione molto scadente; esso necessita di un intervento di ristrutturazione globale compreso il rifacimento e l'adeguamento di tutti gli impianti tecnici.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI: mediocre

ULTERIORI OSSERVAZIONI: L'unità immobiliare è priva dell'IPE (indice di prestazione energetica) per cui prima della sua alienazione sarà necessario provvedere alla sua redazione.

Il fabbricato è privo di ascensore.

ELENCO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

Per le formalità a carico dell'immobile in esame si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 16-17).

INDICAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Per la storia ventennale della proprietà dell'immobile si rimanda pedissequamente a quanto esposto al corrispondente paragrafo del lotto 1 (pagine 17-18).

CRITERIO E METODO DI STIMA

Per quanto concerne la metodologia estimativa applicata si rimanda pedissequamente a quanto esposto nel relativo paragrafo del lotto 1, di seguito si riportano esclusivamente i valori dei parametri calcolati per il lotto in esame.

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Valutazione dei coefficienti ordinari

$$\alpha = a+b+c+d = 0,10+0,10+0,50+0,30 = 1$$

Calcolo di S

- Superficie coperta principale: mq 122,00 coeff. di ponderazione 1,00 ,
da cui si ha: Sup. Com. = 122,00 x 1,00= 122,00 mq

$$S = \text{mq. } 122,00$$

- Superficie terrazzo mq. 128,00.coeff. di ponderazione 0,11, da cui si
ha: Sup. Com. = 128,00 x 0,12= 14,08 mq

Da cui il totale della superficie commerciale è pari alla somma: 122,00 +
14,08 = 136,08 mq.

S = 136,08 mq.

Calcolo di Po

Prezzo Unitario Ordinario per locali ad uso abitazione nel Comune di Ceppaloni relativamente alla frazione di Tufara Valle (Bn) :**(po)= 900,00 €/mq**

Calcolo di α

$\alpha = a+b+c+d$

Nel caso in esame

a= 0,07; b= 0,07; c= 0,13 d= 0,05 da cui:

$\alpha = 0,32$.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm)

$V_m = S \times p_o \times \alpha$

Da cui si ha:

$V_m = 136,08 \times 900,00 \times 0,32 = \mathbf{39.191,04 \text{ euro}} \approx \mathbf{\text{€ } 39.191,00 \text{ euro}}$

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassumono, nella tabella alla pagina seguente, le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto, dove, nella prima colonna è riportata la descrizione sintetica degli immobili stimati costituenti il lotto di vendita, nella successiva la relativa identificazione catastale, nella terza colonna l'intero valore stimato del lotto, nella quarta la quota di proprietà esecutata, nella quinta ed ultima colonna il valore della quota disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato degli immobili eseguiti, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo per ciascun immobile nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

il consulente tecnico

ing. Francesco Bozzi

.Descrizione immobile	Identificazione Catastale	Valore di mercato immobile (€)	Quota eseguita	Valore di mercato disponibile alla vendita (€)
Lotto 1 Locale commerciale	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis	59.850,00	1000/1000	59.850,00
Lotto 2 Locale commerciale	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis	62.100,00	1000/1000	62.100,00
Lotto 3 Locale commerciale	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	40.600,00	1000/1000	40.600,00
Lotto 4 Locale commerciale	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	28.350,00	1000/1000	28.350,00
Lotto 5 Appartamento primo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	49.171,00	1000/1000	49.171,00
Lotto 6 Appartamento primo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	45.296,00	1000/1000	45.296,00
Lotto 7 Appartamento primo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	54.648,00	1000/1000	54.648,00
Lotto 8 Appartamento primo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	28.329,00	1000/1000	28.329,00
Lotto 9 Appartamento primo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	54.927,00	1000/1000	54.927,00
Lotto 10 Appartamento secondo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	43.708,00	1000/1000	43.708,00
Lotto 11 Appartamento secondo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	38.403,00	1000/1000	38.403,00
Lotto 12 Appartamento secondo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	48.955,00	1000/1000	48.955,00
Lotto 13 Appartamento secondo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	26.411,00	1000/1000	26.411,00
Lotto 14 Appartamento secondo piano	Comune di Ceppaloni- catasto fabbricati - Foglio 1 omissis;	39.191,00	1000/1000	39.191,00

PROSPETTO PRINCIPALE DEL FABBRICATO

OMISSIS

ALLEGATI SU CD

Allegato A: Atti abilitativi urbanistici del fabbricato;
 Certificato rilasciato dal Comune di Ceppaloni;
 Elaborati planimetrici di rilievo;
 Mappa catastale;
 Elenco subalterni;
 Rilievo fotografico;

Allegato B

Da Lotto 1 a Lotto 14 : visure storiche catastali,
 planimetrie catastali,
 rilievo fotografico.