

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
*Sez. Esecuzioni Immobiliari*

**Procedimento N. 55/2013 R.G.E.**

*Creditore Procedente:*

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

*Debitore:*

\_\_\_\_\_

Giudice : **Avv. Gaetano D'Orsi**

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**DATA:**

*novembre 2014*

**IL C.T.U.**

*Ing. Pietro Massaro*

**udienza : 26.11.2014**

## Indice

Premessa .....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	7
PARTE I - Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento .....	10
1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	10
PARTE II - Esatta individuazione dei beni componenti il lotto .....	12
1.2 TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, UBICAZIONE, ACCESSI.....	12
PARTE III - Verifica di regolarità sotto il profilo urbanistico.....	18
1.3 VERIFICA DI REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	18
PARTE IV - Identificazione catastale dell'immobile .....	22
1.4 DATI CATASTALI.....	22
PARTE V - Indicazione dello stato di possesso degli immobili.....	24
1.5 INTESTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .....	24
PARTE VI - Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	26
1.6 ELENCO DELLE FORMALITÀ ALLO STATO ATTUALE .....	26
FORMALITÀ A CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO .....	26
PARTE VII - Importo annuo spese, eventuali cause in corso individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio .....	28
1.7 IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE .....	28
1.8 EVENTUALI CAUSE IN CORSO.....	29
PARTE VIII - valutazione complessiva dei beni.....	31
PARTE IX - Valutazione delle quote di proprietà .....	39
12. PARTE X - Conclusioni .....	40
PARTE XI- Elenco allegati .....	44

---

- **Premessa**

---

Con ordinanza del 18/11/2013 l'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Gaetano D'Orsi, nel procedimento con numero di ruolo N. 55/2013 nominava il sottoscritto Ing .Pietro Massaro, con studio tecnico in Durazzano alla via S. Pietro, n. 5, iscritto al' ordine degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 1437, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Al sottoscritto CTU, in qualità di perito estimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento): in Sant'Agata Dei Goti alla Frazione S. Anna , identificato catastalmente come appresso riportato:

Comune	FG	P.LLA	SUB
Sant' Agata Dei Goti	29	240	2-3
		460	

- 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 all'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 condominali (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 alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In tal caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 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 all'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:**

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

*e. la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla data 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 ed 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 solo 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 di consulenza**

---

Per lo svolgimento della perizia estimativa dell'unità immobiliare di cui al precedente punto, è stato raccolto il maggior numero di elementi utili per una corretta indagine attraverso sopralluoghi, ricerca e studio di documentazione disponibile agli atti e reperiti presso i vari Enti preposti.

In particolare in data 28 giugno 2014 ed in data 29 settembre 2014, il sottoscritto, accompagnato dal Collaboratore geom. Carmine Iadevaia, si portava sui luoghi ed effettuava un accurato rilievo metrico a riscontro della documentazione tecnica reperita ed un rilievo fotografico.

Inoltre si è proceduto a richiedere documentazione circa l'immobile ai seguenti Enti: presso l'ufficio tecnico del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN)

- *Concessioni edilizie ed autorizzazioni rilasciate:*

*Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:*

\_\_\_\_\_ Concessione Edilizia n. \_\_\_\_\_ 1980, rilasciata al \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

3) Concessione Edilizia in sanatoria Legge 47/85 n \_\_\_\_\_

- *Certificato di agibilità:*

- L'immobile oggetto di perizia non è dotato di certificato di agibilità

- *Eventuali pratiche di condono rilasciate ed in corso e nel caso in cui le stesse siano in corso lo stato della pratica con verifica delle oblazioni versate e/o da versare:*

\_\_\_\_\_ Pratica di condono edilizia \_\_\_\_\_

- *Certificato Attestante la destinazione urbanistica della zona con copia dello stralcio del vigente PUC, e delle relative norme di attuazione:*

- Il lotto oggetto di esecuzione ricade interamente in area D1 Aree di completamento con insediamenti industriali, artigianali e commerciali

- *Se sono previste da parte del comune eventuali procedure espropriative per pubblica utilità:*

Non sono previste da parte del Comune procedure espropriative.

- *Presso l'U.T.E. di Benevento:*

Estratto mappa in scala 1:2000 del foglio 29 del comune di Sant ` Agata Dei Goti;

Visure Storiche relative alle p.lle oggetto di pignoramento;

- *Presso la conservatoria dei registri immobiliari di Benevento:*

N.	COMUNE	FG	P.LLA	Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile
01	Sant'Agata De' Goti	29	240 Sub 2-3	<b>Vedi ispezioni ipotecarie allegate</b>
02				
03			461	



Sulla scorta dei dati in possesso e di quelli raccolti durante le operazioni peritali, il CTU, presenta la propria relazione di consulenza tecnica che si compone delle seguenti parti:

PARTE I: Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

PARTE II: Esatta individuazione dei beni componenti il lotto

PARTE III: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo Urbanistico

PARTE IV: Identificazione catastale dell'immobile

PARTE V: Indicazione dello stato di possesso degli immobili

PARTE VI: Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici

PARTE VII: Specificazione di:

- importo annuo spese di gestione;
- cause in corso;
- proprietari nel ventennio;

PARTE VIII : Valutazione complessiva dei beni

PARTE IX : Valutazione delle quote di proprietà dei debitori

PARTE X : Conclusioni

PARTE XI : Elenco allegati

## 1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### Inquadramento catastale

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel comune di Sant' Agata Dei Goti (Bn), alla C/da S. Anna snc, lungo la Strada Provinciale 114, consistente in un manufatto industriale su di unico piano, con annessa palazzina dislocata su tre livelli (piano terra e primo adibiti ad ufficio nel mentre il piano secondo è adibito ad abitazione), oltre manufatto (p.lla 461) adibito a cabina elettrica il tutto con annessa area esterna(p.lla 460) censita come bene comune; Il complesso ha accesso dalla adiacente strada provinciale.



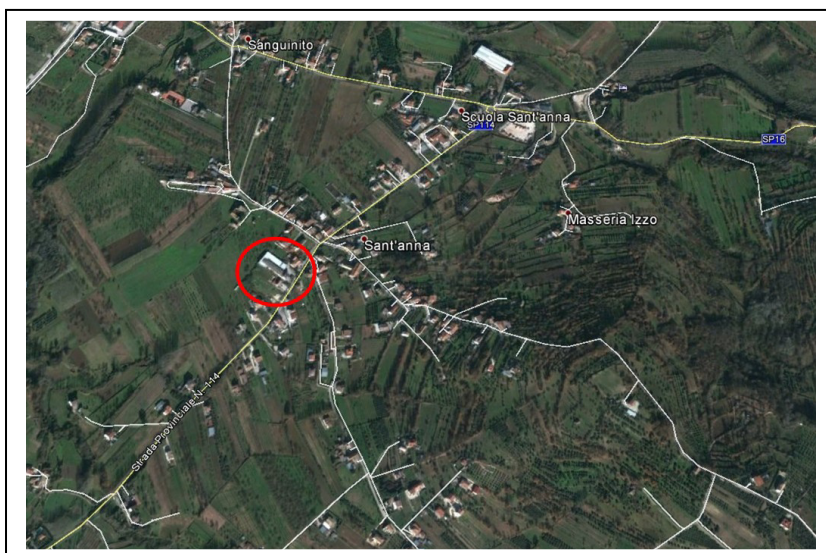
I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente identificati con le p.lle riportate nella seguente tabella:

PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE – Catasto fabbricati		
Comune	FG	P.LLA \ SUB.
Sant' Agata Dei Goti	29	240 sub 2-3
		461

Il tutto con annessi beni comuni.

Dall'analisi dei luoghi supportato dalla documentazione reperita presso i vari uffici provinciali e comunali, **il sottoscritto esperto ing. Pietro Massaro può constatare l'esatta individuazione Catastale dei beni in causa che risultano correttamente individuati con le particelle sopraelencate.**

Per maggiori chiarimenti in merito alla situazione catastale si rinvia al paragrafo "conformità catastale"



Ai fini della vendita è stato ipotizzato un unico lotto come di seguito indicato in tabella:

UNITA' DI STIMA / LOTTO N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione
<b>01</b>	<b>Sant' Agata dei goti</b>	<b>29</b>	<b>240 sub 1-2-3- 4 461 460</b>	Opificio artigianale con annessi locali uffici, alloggio custode locale cabina elettrica oltre beni comuni (corte esterna p.lla 460 e vano scala p.lla 240 sub 1)

- **Si chiarisce che le particelle catastali costituenti il lotto di vendita comprendono anche la p.lla 460 e 240 sub 1 in quanto trattasi di beni comuni non censibili e quindi direttamente collegati alle p.lle principali, nonché la p.lla 240 sub 4 scaturita dal censimento di tettoie insistenti sulla corte comune.**

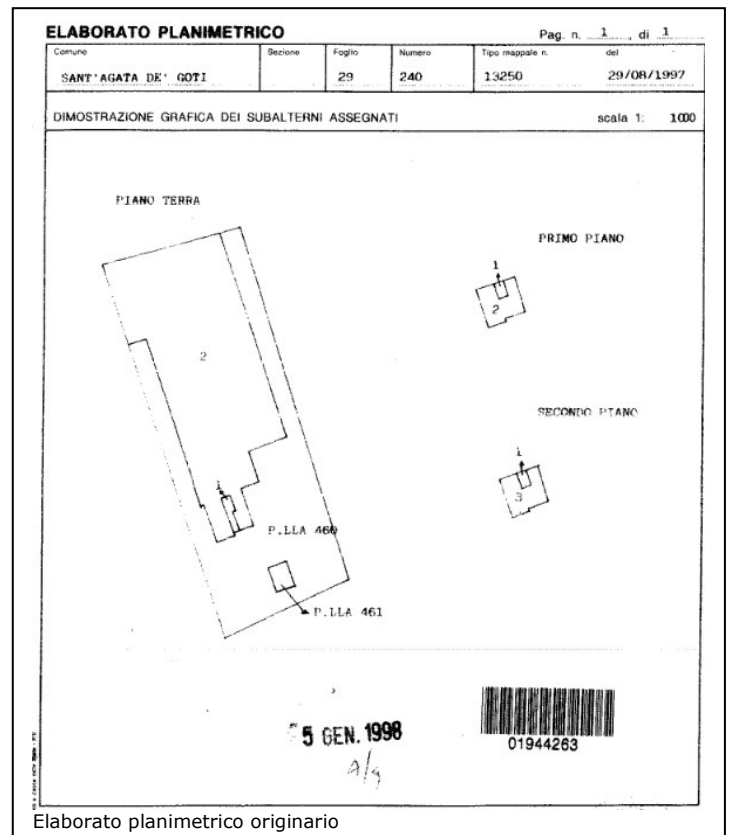
- **PARTE II - Esatta individuazione dei beni componenti il lotto**

**1.2 TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, UBICAZIONE, ACCESSI**

I beni oggetto di esecuzione sono identificati con le seguenti p.lle catastali: p.la 240 sub 1-2-3-4, p.la 460 e 461 del foglio 29 del comune di Sant'agata Dei goti.

L'opificio si sviluppa su di unico livello nel mentre i servizi amministrativi svolti

nell'adiacente palazzina uffici, sono dislocati tra piano terra e primo, il tutto identificato con la p.la 240 sub 2 del foglio 29, nel mentre l'unità abitativa, posta al piano secondo, è identificata con la p.la 240 sub 3; la cabina Enel è censita con la p.la 461 nel mentre con la p.la 460 si identifica l'intero cortile esterno, perimetrale ai manufatti e catastalmente identificato come bene comune non censibile alle p.lle 461, 240 subb. 1-2-3-4;



la p.lla 240 sub 1 (sempre BCNC) rappresenta il vano scala e l'ingresso della palazzina ufficio;

La p.lla 240 sub 4 scaturita a seguito di aggiornamento catastale redatto dal sottoscritto, identifica due tettoie\deposito realizzate all'esterno dell'opificio.



L'unità produttiva, posta al piano terra è composta da due ampi locali, uno adibito a lavorazione ed un altro a stoccaggio deposito, oltre piccolo soppalco e servizi realizzati internamente alle unità principali, nel manufatto adiacente tra piano terra e primo sono ubicati gli uffici ed i locali amministrativi oltre che i servizi annessi al locale produttivo.

Al piano secondo, è ubicato un piccolo alloggio (mansardato) composto da 4 vani ed un bagno;

La p.lla 461 identifica la cabina elettrica, composta da un unico locale realizzato a piano terra in muratura ordinaria.

*detti cespiti, andranno a costituire un unico lotto per la vendita (vedi tabella paragrafo precedente)*

## Descrizione del manufatto di cui alla p.IIa 240 sub 2

Trattasi di un edificio con destinazione industriale e realizzato in più fasi a partire dalla metà degli anni ottanta, Il manufatto, presenta una superficie di ingombro in pianta di mq.2226,00 oltre le due tettoie-deposito (realizzate di recente).

La struttura portante, del manufatto produttivo è realizzata parte in profilati in



acciaio con copertura a capriata sempre in acciaio con posti superiormente pannelli in lamiera grecata e parte in elementi prefabbricati in c.a.p. con copertura a capriata e pannellatura prefabbricata (sempre in c.a.p.).

La struttura di fondazione è in c.a. in opera del tipo a maglia reticolare;

L'edificio adibito a servizi adiacente al capannone è realizzato in muratura di tufo ordinaria, il piano terra e primo

adibiti a uffici nel mentre il piano secondo ad abitazione .

Le chiusure orizzontali della palazzina uffici sono in latero-cemento , nel mentre i collegamenti verticali sono garantiti da scala in c.a del tipo a doppia rampa ed a soletta rampante.

Vista interno del manufatto industriale - struttura in acciaio uso deposito



Il manufatto, ospita complessivamente i seguenti ambienti:

a) capannone industriale composto da:

- Locale produzione depositi e tettoie servizi igienici e ufficio;

b) palazzina composta da:

- Piano Terra  
bagni spogliatoi e uffici;
- Piano Primo  
Uffici, archivio e bagno;
- Piano secondo  
Adibito ad abitazione ;

Il locale lavorazione internamente è rifinito con pavimentazione in calcestruzzo del tipo industriale nel mentre i locali servizi sono pavimentati

con mattonelle in gres porcellanato, i servizi igienici sono rifiniti con rivestimenti in ceramica di colore bianco, gli intonaci sono del tipo civile, le tinteggiature sono a tinte chiare.

Per gli impianti, funzionanti non sono state fornite le certificazioni di conformità.

Esternamente i fabbricati sono rifiniti nel seguente modo:

- I capannoni parte con pannelli in cap a vista e parte con muretti intonacati e pannellature sandwich, gli infissi esterni sono in metallo;
- la palazzina è rifinita con intonaco del tipo civile con infissi esterni in legno e persiane in alluminio;

Foto interne dei locali servizi a piano primo



Foto interne dei locali servizi a piano primo



- il locale cabina elettrica è rifinita con intonaco grezzo precolorato bianco e infissi in metallo.

Il piazzale, è rifinito con pavimentazione in calcestruzzo;

L'accesso al lotto avviene dalla adiacente strada provinciale a mezzo di due ampi cancelli carrabili oltre ingresso pedonale

**In sede di accesso sono state riscontrate difformità catastali consistenti in:**

- **ampliamento della p.lla 240 sub 2 (locale lavorazione) sulla p.lla 460 (bene comune) mediante la realizzazione di due tettoie/deposito in assenza di autorizzazione;**
- **Diversa distribuzione degli spazi interni;**

**per le difformità catastali riscontrate si è provveduto ad eseguire aggiornamento presso la competente Agenzia del territorio a mezzo di Tipo Mappale e Pratica Docfa.**

***Dal punto di vista strutturale, per quanto si è potuto osservare, attraverso analisi visiva, i manufatti si presentano in discreto stato di conservazione .***

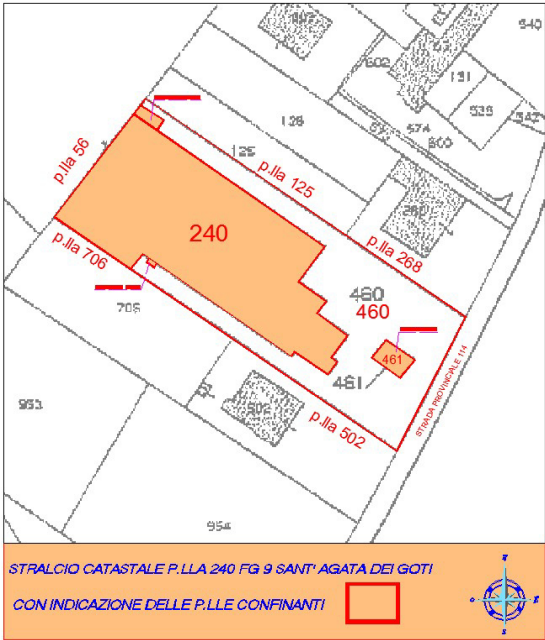
La zona ove il fabbricato è inserito è dotata di urbanizzazione sia primaria che secondaria.



Di seguito in dettaglio si riportano le particelle confinanti riferite sia all'intera proprietà e sia ai singoli lotti predisposti per la vendita.

Confini relativi all'intera area sita nel Comune di Sant' Agata Dei Goti fg 29 p,lla 240-460				
N°	versante	tipologia	Foglio	P.lla
01	Nord	terreno	29	56
02	Est	terreno	29	125
03	Sud	Strada	29	Strada provinciale
04	Ovest	Terreno e fabbricato	29	p.lle 706 e 502

P.LLE CONFINANTI RIFERITE ALL' INTERO LOTTO DI VENDITA			
Lotto	Foglio	P.lla Catastale	Confini
01	29	240 subb. 1-2-3-4 e 460-461 (unico lotto di vendita )	<p>Nord: p.lla56 C.T.;</p> <p>Sud: strada provinciale Sant'Anna Bagnoli;</p> <p>Est: p.lla 125 (C.T.) e p.lla 268 (C.F.);</p> <p>Ovest: p.lla 706 (C.T.) e p.lla 502 (C.F.);</p>



STRALCIO CATASTALE P.LLA 240 FG 9 SANT' AGATA DEI GOTI  
CON INDICAZIONE DELLE P.LLE CONFINANTI

### **1.3 VERIFICA DI REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

#### **Inquadramento urbanistico dell'area**

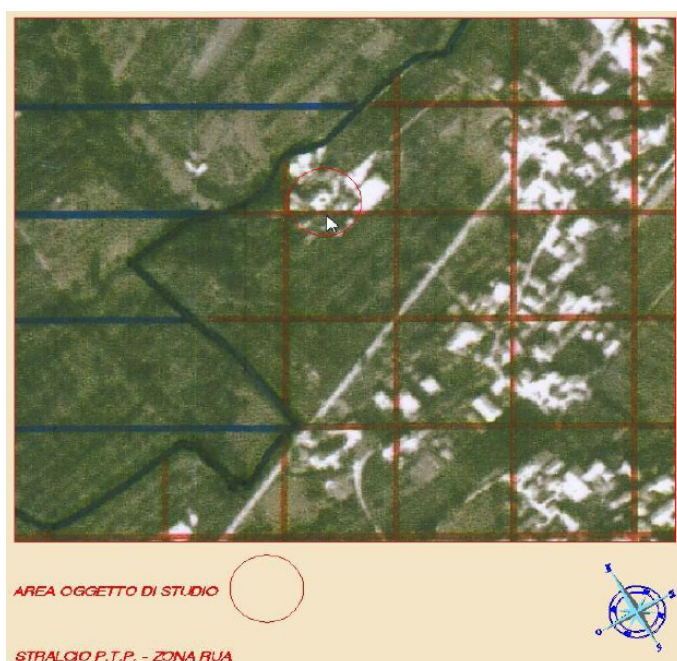
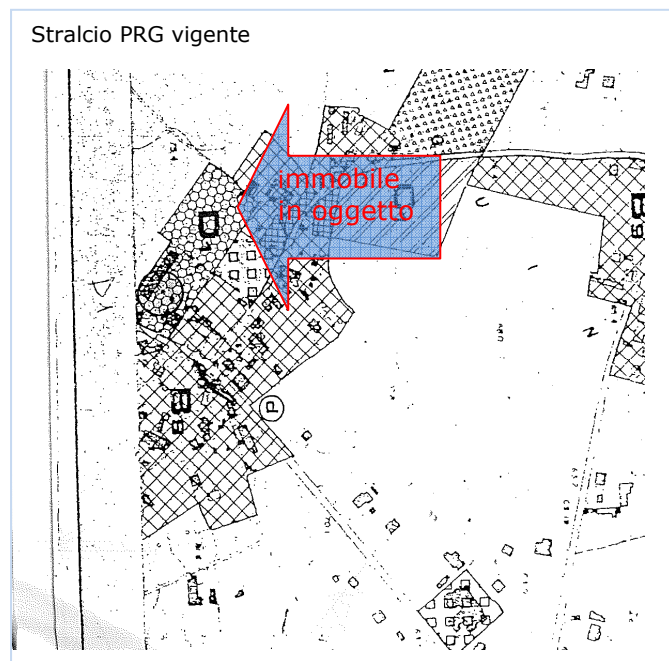
#### **PIANO REGOLATORE**

Il lotto oggetto di indagine ricade all'interno del PRG vigente presso il Comune di Sant' Agata Dei Goti nella zona "D1"

Aree di completamento con insediamenti industriali, artigianali e commerciali;

- L' area rientra all' interno del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO in zona R.U.A.

Zona di restauro paesistico Ambientale e di recupero Urbanistico edilizio.





Risulta inoltre agli atti presso l'UTC del comune di S. Agata dei Goti ulteriore pratica di condono edilizio ai sensi della \_\_\_\_\_ risulta approvata ma mai ritirata e abbisognevole di perfezionamento della documentazione.

Tale istanza di condono, è inerente il locale deposito in metallo posto i adiacenza alla palazzina uffici.

Per tale pratica, bisogna definire alcune formalità amministrative e tecniche necessarie al ritiro del permesso definitivo e provvedere al versamento di quanto segue:

- Danno Ambientale;
- Oneri Concessori;
- Diritti amministrativi;

I costi per le attività sopra indicate sono valutati in complessivi euro 6.000,00 tra diritti, oneri e spese varie oltre euro 6.000,00 per competenze tecniche necessarie alla definizione della documentazione, per un totale di euro 12.000,00.

Dall'analisi della documentazione urbanistica reperita presso il comune di Sant' Agata Dei Goti, dai titoli originari e dalla cartografia reperita, il sottoscritto in merito alla conformità urbanistica ha riscontrato quanto segue:

**L'immobile risulta per sagoma e volume conforme ai titoli rilasciati nonché a quanto indicato nelle pratiche di sanatoria in corso tranne per le seguenti difformità riscontrate consistenti in:**

- 
- **Realizzazione di due tettoie (oggi identificate con la p.Ila 240 sub 4) in assenza di titolo autorizzativo e per la quali si valutano i necessari costi di ripristino dello stato dei luoghi, smaltimenti compresi, in complessivi euro 6.000,00;**
  - **Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un soppalco, per tale difformità, trattandosi di sole opere interne con aumento di superfici utili e quindi sanabili ai sensi della D.P.R. 380/2001 art. 36 con Permesso di Costruire, sono valutati i necessari costi di sanatoria in complessivi euro 8000,00 di cui euro 3.500,0 per oblazione ed euro 4.500,00 per competenze tecniche;**
-

si evidenzia che:

- i costi per sanatorie e ripristino dello stato dei luoghi saranno opportunamente decurtati dalla stima finale;
- l'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (per le parti dello stesso per le quali ne è richiesto) ;
- l'immobile non è dotato di Certificato di agibilità;
- Gli impianti pur funzionanti, non sono conformi alle vigenti normative e sono privi di certificazioni di conformità;

- **PARTE IV - Identificazione catastale dell'immobile**

**1.4 DATI CATASTALI**

Di seguito si riporta tabella con la identificazione catastale di ogni singola particella

N.	COMUNE ZONA CENS.	FOGLIO	P.LLA/sub	CATEGORIA / QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZ A Vani /ha	RENDITA €	Note
01	Sant' Agata Dei Goti	29	240 /1	Bene comune	/	/	/	Catasto fabbricati
02	Sant' Agata Dei Goti	29	240/2	D/7	/	/	€ 12.950	Catasto fabbricati
03	Sant' Agata Dei Goti	29	240/3	A/3	1	4 vani	€ 258,23	Catasto fabbricati
04	Sant' Agata Dei Goti	29	240/4	C/2	1	49 mq	€ 63,27	Catasto fabbricati
05	Sant' Agata Dei Goti	29	460	BCNC Corte	/	/	/	Catasto fabbricati
06	Sant' Agata Dei Goti	29	461	D/7	/	/	€ 232,41	Catasto fabbricati

Dal punto di vista catastale, sono state riscontrate difformità, tutte regolarizzate, consistenti in:

- La particella 460 censita sin dall'impianto, come Bene Comune e ben evidenziato nell'elaborato planimetrico (del 05.01.1998) presente agli atti ed allegato alla documentazione della presente, non risultava registrata e per la quale è stato provveduto ad aggiornare la banca dati.

-Sono state realizzate in assenza di titolo autorizzativo, come già sopra indicato nella sezione conformità urbanistica, 2 tettoie deposito per le quali si è provveduto ad eseguire censimento catastale a mezzo di redazione di Tipo Mappale e Pratica Docfa;

- Diversa distribuzione degli spazi interni al sub 2 e per la quale variazione si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale.

- **PARTE V - Indicazione dello stato di possesso degli immobili**

**1.5 INTESTAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

I beni oggetto di perizia allo stato attuale risultano catastalmente identificati con la seguente intestazione:

N.	COMUNE ZONA CENS.	FOGLIO	P.LLA/sub	CATEGORIA / QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA Vani /m <sup>2</sup>	RENDITA €	Intestazione
01	Sant' Agata Dei Goti	29	240 /1	BCNC	/	/	/	
02	Sant' Agata Dei Goti	29	240/2	D/7	/	/	€ 12.950	
03	Sant' Agata Dei Goti	29	240/3	A/3	1	4 VANI	€ 258,23	
04	Sant' Agata Dei Goti	29	460	BCNC Corte	/	/	/	
05	Sant' Agata Dei Goti	29	461	D/7 Cabina elettrica	/	/	€ 232,41	

Si precisa che con l'atto per notaio

acquistavano in comunione

dei beni la "**proprietà della zonetta di terreno della superficie di are ventitre**

**e centiare sessanta,.....In catasto alla partita**

**p.lla240,...."**



Erroneamente in Catasto la

Allo stesso modo l'intestazione della Parrocchia di A.C.P. di Sant'agata dei Goti è errata in quanto l'esatta indicazione è:

Parrocchia di A.G. P. di

***alla data del sopralluogo il manufatto risultava in locazione e alla soc. del sig. \_\_\_\_\_ dichiarava di condurlo con regolare contratto di locazione.***

---

- **PARTE VI - Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

---

**1.6 ELENCO DELLE FORMALITÀ ALLO STATO ATTUALE**

Dalle ispezioni per immobile eseguite dal sottoscritto presso l'Agazia del Territorio di Benevento, Ufficio della Conservatoria RR.II nonché dalla documentazione in atti, per i beni oggetto di accertamento, nel periodo dal 20/11/1990 al 02/12/2013, sussistono le seguenti formalità:

N.	COMUNE	FG	P.LLA	Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile
01	Sant'agata dei goti	29	240 sub 1-2-3-4  460  461	<b>Vedi ispezioni ipotecarie allegate</b>

**FORMALITÀ A CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO**

A conclusione del procedimento le formalità pregiudizievoli sopra riportate saranno tutte cancellate.

Dall'Analisi della documentazione agli atti è stato riscontrato che sul lotto grava diritto [REDACTED], tale "livello", per probabile errore di trascrizione catastale ad oggi nelle visure compare come proprietà fatto che in realtà non è.

In ogni caso è chiaro ed inequivocabile che L'Ente Parrocchia A.G.P. di Sant'Agata dei Goti (erroneamente indicato come A.C.P.) non esercita alcun diritto sul lotto da oltre un ventennio, anche perchè l'esecutato ha goduto e si è comportato nel corso

degli anni come pieno proprietario del bene.

Ai fini della regolarizzazione e del trasferimento della piena proprietà bisogna provvedere alla stipula di atto di affranco con la Diocesi di cerreto Sannita ed i costi del trasferimento nonché gli oneri sono valutati forfettariamente in complessivi euro 40.000,00.

I costi sopra indicati sono opportunamente decurtati dalla stima.

- **PARTE VII - Importo annuo spese, eventuali cause in corso individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

**1.7 IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Tra le spese annue da contemplare per i beni oggetto di pignoramento sono da considerare:

- imposta IMU per la parte opificio (secondo le attuali disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2013), per il fabbricato industriale, sarà pari ad € 6.717,17 annui c.ca. secondo calcolo che segue:

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detraz.	Dovuto
Cat. D, tranne D/5 e D/10 - Immobili industriali e commerciali - I197	12.950,00	13.597,50	883.837,50	100%	12	7.6‰	6.717,17		6.717,17
<b>Totale IMU</b>									<b>€ 6.717,17</b>

imposta TARSU sarà pari complessivamente ad € 4.000,00 circa annui.

- imposta IMU per la cabina elettrica (secondo le attuali disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2013), per la cabina elettrica , sarà pari ad € 120,00 annui c.ca. secondo calcolo che segue:

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detraz.	Dovuto
Cat. D, tranne D/5 e D/10 - Immobili industriali e commerciali - I197	232,41	244,03	15.861,98	100%	12	7.6‰	120,55		120,55
<b>Totale IMU</b>									<b>€ 120,55</b>

- imposta IMU per la parte abitativa (secondo le attuali disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2013), per il fabbricato considerato come seconda abitazione sarà pari ad € 329,71 annui c.ca. secondo calcolo che segue:

Immobile	Rendita	Rivalutata	Valore	Possesso	Mesi	Aliquota	Imposta	Detraz.	Dovuto
Altre abitazioni - immobili Cat. A (tranne A/10) - I197	258,23	271,14	43.382,64	100%	12	7.6‰	329,71		329,71
<b>Totale IMU</b>									<b>€ 329,71</b>

imposta TARSU sarà pari complessivamente ad € 250,00 circa annui.

## 1.8 EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Dalle indagini condotte non è stato possibile verificare se per tali immobili ci siano procedimenti in corso;

### INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Di seguito l'elenco dei proprietari del bene nel ventennio distinto per p.lla catastale:

<b>01) Originaria p.lla 240 sub 2 del foglio 29 catasto fabbricati</b>							
<b>Intestazione dal impianto meccanografico del 01/01/1989 fino al 01/01/1998</b>							
N.	COMUNE Zona cens.	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA classe	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
01	Sant ` Agata Dei Goti	29	240/2			Ciascuno per i propri diritti	Impianto meccanografico del 01/01/1989
<b>Intestazione dal 01/01/1998 ad oggi</b>							
N.	COMUNE Zona cens.	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA classe	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
01	Sant ` Agata Dei Goti	29	240/2	D/7		Ciascuno per i propri diritti	Ampliamento del 01/01/1998 n. a00009.1/1/1988 in atti dal 05/01/1998
<b>p.lla 240 sub 3 del foglio 29 catasto fabbricati</b>							
<b>Intestazione dal impianto meccanografico del 01/01/1988 antecedente all' impianto fino al 01/01/1992</b>							
N.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA QUALITA'	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
02	Sant ` Agata Dei Goti	29	240/3	A/3 I°		Ciascuno per i propri diritti	Classamento del 03/06/1988 in atti dal 19/12/1991
<b>Intestazione dal 01/01/1992 fino ad oggi</b>							
N.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA QUALITA'	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
01	Sant ` Agata Dei Goti	29	240/3	A/3 I°		Ciascuno per i propri diritti	Variazione geometrica del 28/10/1998 n. 16728.1/1998 Tipo Mappale

## 02) Originaria p.IIa 461 del foglio 29 catasto fabbricati

Intestazione dal impianto meccanografico al 03/06/1988

N.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA QUALITA'	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
01	Sant ` Agata Dei Goti	29	461	D/7		Ciascuno per i propri diritti	Impianto meccanografico del 01/01/1989

Intestazione dal 03/06/1988 ad oggi

N.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA QUALITA'	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
03	Sant ` Agata Dei Goti	29	461	D/7		Ciascuno per i propri diritti	Classamento del 03/06/1988 In atti dal 19/12/1991

Intestazione dal 03/06/1988 ad oggi

N.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA QUALITA'	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
03	Sant ` Agata Dei Goti	29	461	D/7		Ciascuno per i propri diritti	Classamento del 03/06/1988 In atti dal 19/12/1991

## 03) Originaria p.IIa 460 del foglio 10 catasto terreni

Intestazione dal 26/11/1997 ad oggi

N.	COMUNE Zona cens.	FOGLIO	P.LLA/ Sub	CATEGORIA classe	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO	Note
01	Sant ` Agata Dei Goti	10	460	Ente urbano		Ciascuno per i propri diritti	Tipo mappale del 11/11/2014 prot.BN0144539

---

- **PARTE VIII – valutazione complessiva dei beni**

---

Ai fini estimativi, sono stati sono stati proposti i seguenti lotti:

UNITA' DI STIMA / LOTTO N.	COMUNE	FG	P.LLe	Descrizione
<b>01</b>		<b>29</b>	<b>240 sub 1-2-3-4</b> <b>460</b> <b>461</b>	Opificio artigianale con annessi locali uffici, alloggio custode locale cabina elettrica e corte

**Valutazione dei singoli lotti**

Il procedimento di stima seguito, risponde quanto previsto dai canoni dell'estimo ripercorrendo le linee guida di valutazione ed approccio indicate da Tecnoborsa nel "Codice della Valutazioni Immobiliari IV ed." e dalle linee guida ABI ed. ottobre 2010, ritenendo la tipologia di immobile da stimare un "*immobile speciale*" ovvero : beni immobili venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi e per il quale viene data una chiara definizione:

*IVS 2003 – IVS 2, nota 3.2: "Beni che, date le condizioni di mercato, le caratteristiche uniche o altri fattori, attraggono relativamente pochi acquirenti potenziali in un dato momento. La caratteristica fondamentale e distintiva dei beni posti in un mercato limitato non è la loro incapacità ad essere vendute sul mercato (libero), ma il fatto che la vendita di tali beni richiede generalmente un periodo di marketing più lungo rispetto a quello normalmente necessario per i beni vendibili più facilmente".*

Per tali tipologie di immobili, la stima che meglio può fornire un valore potenziale di mercato in un determinato momento storico è quella del "costo", che come viene definito da "**Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, IV Edizione, capitolo 10, nota 1.1**":

"Il metodo del costo approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio,

eventualmente deprezzato". IVS 2007 – Concetti fondamentali dei principi di valutazione, nota 9.2.1.3: "Questo approccio comparativo considera la possibilità che, in alternativa all'acquisto di un determinato immobile, un individuo possa acquistare un immobile moderno equivalente che fornisce pari utilità. In un contesto immobiliare, questo coinvolgerebbe il costo di acquisto di un terreno equivalente e la costruzione di una nuova struttura equivalente. Salvo che non ci siano difficoltà impreviste, svantaggi o rischi, il prezzo che un compratore pagherebbe per l'immobile oggetto di stima non dovrebbe essere più del costo del moderno immobile equivalente. Spesso l'immobile oggetto di stima è meno attraente di un moderno equivalente a causa dell'età o dell'obsolescenza. Per il costo di rimpiazzo è richiesto un aggiustamento per il deprezzamento".

"L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

**Si tratta in genere di immobili** e impianti che di raro sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti.

**Metodo dei costi:**

Il procedimento di stima si compone di tre elementi:

- **Il valore di mercato del terreno edificato;**
- **il costo di ricostruzione a nuovo;**
- **il deprezzamento (eventuale);**

**a) Stima del terreno edificato**

Per la stima del terreno edificato si farà riferimento al Metodo del confronto di mercato;

Il procedimento adottato nella presente è quello dell' MCA (market comparison approach) redatto in conformità alle direttive dell'IVS, basate sulle best practices internazionali in campo estimativo, per completezza si riporta la definizione di Valore di mercato (IVS, Ottava



edizione 2007, CNG):

*"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un' acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un' adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Il tutto si fonda quindi sul principio che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Per la determinazione dei prezzi di mercato, si è fatto riferimento a prezzi comuni e normali di scambio avutisi nella zona di appartenenza della unità immobiliare oggetto di stima ed effettivamente riscontrati. Si è fatto inoltre ricorso anche alla visione ed estrapolazione dei prezzi di scambio di immobili simili compravenduti a mezzo di agenzie di mediazione, di carattere nazionale, nella zona.

Si è fatto riferimento ad un numero sufficiente di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, il cui scambio, e' avvenuto di recente ed in una fase di recessione del mercato immobiliare (vedi grafico).

L'analisi del mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato.

Detta analisi, considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero, ne consegue che le variazioni del prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta di seguito, il grafico nel quale si riporta la posizione del livello di prezzo nell'attuale mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●)

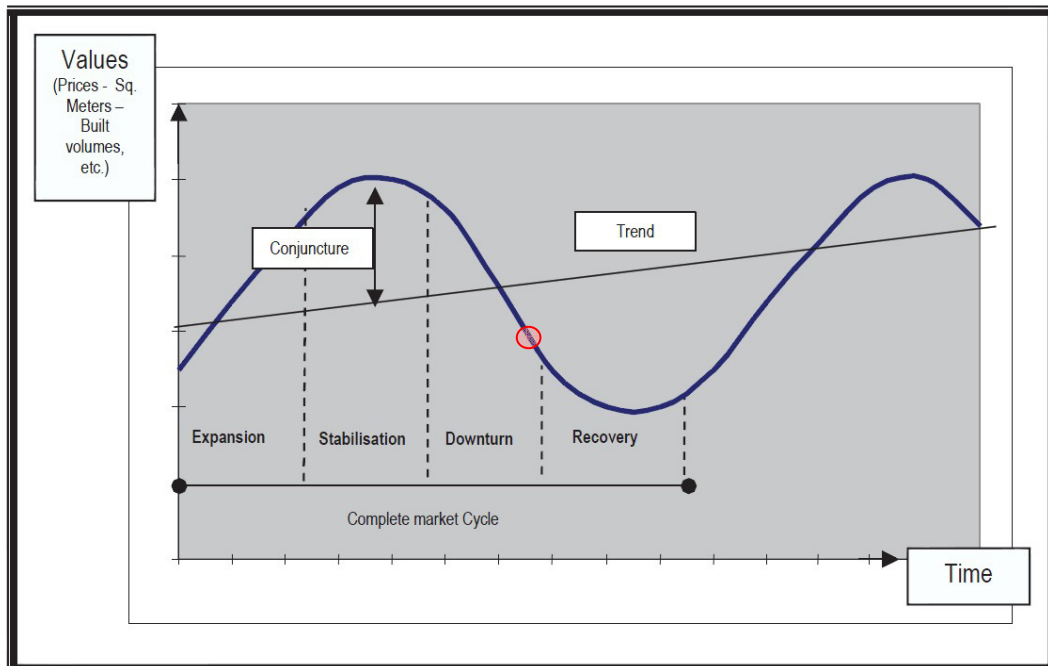


Grafico 1. La forma ipotetica del Ciclo di mercato immobiliare e le sue fasi principali.

I comparabili utilizzati nella stima, appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimare (subject), sono stati reperiti sia dalla banca dati interna del sottoscritto sia attraverso agenzie immobiliari di consolidata esperienza e siti internet specializzati.

3.1 Calcolo Valore dell'area			
tipologia	sup. mq	€ mq	Valore €
area industriale	3995	€ 20	€ 186.949
<b>VALORE DELL'AREA</b>			<b>€ 186.949</b>

Il valore del terreno è pari a complessivi euro 186.949,00 ovvero € 20,00 per mq.

## b) Stima del costo di ricostruzione a nuovo

Il costo di ricostruzione a nuovo è stato reperito in modo analitico attraverso la redazione di computo metrico estimativo;

dal computo metri redatto (allegato), l'importo valutato per la ricostruzione a nuovo del manufatto da stimare ammonta complessivi euro : € 1.606.176,08, a questi vanno poi aggiunti i costi relativi a :

- Oneri di urbanizzazione;
- Spese tecniche;
- Utile promotore;
- Oneri finanziari;
- Altre voci;

il valore di tali ulteriori voci sono valutate in percentuale sul costo desunto da computo metrico.

COST APPROACH			
costo di costruzione a nuovo			
3 -costo costruzione a nuovo			
tipologia costruttiva	sup. mq	€ mq	Valore €
capannone in acciaio	876		
palazzina uff servizi pt	268		
palazzina uffici e alloggi	134		
capannone in cap	733		
cabina Enel	45		
valore desunto da computo metrico			
<b>costo costruzione a nuovo</b>			<b>1606176,08</b>
oneri urbanizzazione		4%	64247,0432
spese tecniche		10%	160617,608
utile promotore		15%	240926,412
oneri finanziari		3%	48185,2824
altre voci			
<b>TOTALE COSTO COSTRUZIONE</b>			<b>€ 2.120.152,43</b>
3.1 Calcolo Valore dell'area			
tipologia	sup. mq	€ mq	Valore €
area industriale	3995	€ 20	€ 186.949
<b>VALORE DELL'AREA</b>			<b>€ 186.949</b>

c) Stima del deprezzamento

4-Calcolo del deprezzamento				Deprezzamento $Ct=C*(1-t/n)$
deprezzamento fisico ed obsolescenza funzionale non eliminabile				
componente edificio	incidenza	tempo	vita utile	
L.G. ABI not servizi pt	%	t	n	
opere strutturali	40%	94,00	120	
impianti tecnologici	35%	0,00	20	562.161,63
finiture	25%	0,00	20	401.544,02
valore deprezzato	100%	$V_d = C - C * (1-t/n)$		1.102.907,57

4.1-Calcolo del deprezzamento	
deprezzamento per obsolescenza fisico eliminabile	
costo di addizioni, sostituzioni, ristrutturazioni e ammodernamenti	

4.2-Calcolo del deprezzamento	
deprezzamento per obsolescenza funzionale eliminabile	sanatorie (euro20000) - ripristino dei luoghi ( 6000)
costo di addizioni, sostituzioni, ristrutturazioni e ammodernamenti	e affranco (euro 40000,00) € 66.000,00

4.3-Calcolo del deprezzamento	
deprezzamento per obsolescenza economica (esterna)	
perdita valore capitalizzata	
Reddito anno (senza obsolescenza)	
Reddito anno (con obsolescenza)	
saggio capitalizzazione	
Ubicazione : collegamenti e posizione poco favorevole --> crollo ag	10,00%
	€ 212.015,24

## Valutazione globale:

5 -Calcolo Valore di stima		€
Valore dell'area		186.948,75
Costo di costruzione		1606176,08
Deprezzamento		
a) obsolescenza fisica e funzionale (non eliminabile)		1.102.907,57
b) obsolescenza fisica (eliminabile)		0,00
c) obsolescenza funzionale (eliminabile)		66.000,00
d) obsolescenza economica		212.015,24
oneri urbanizzazione		64.247,04
spese tecniche		160.617,61
utile promotore		240.926,41
oneri finanziari		48.185,28
altre voci		
<b>VALORE DI MERCATO</b>		<b>€ 926.178,36</b>

Il valore di mercato del lotto di vendita, depurato dei necessari costi di regolarizzazione urbanistica e relativi alla piena titolarità del bene ammonta a complessivi € 926.178,36.

Si

\_\_\_\_\_ in comunione dei  
\_\_\_\_\_ beni la "**proprietà della zonetta di terreno della superficie di are ventitre e centiare sessanta,.....In catasto alla partita 13233, foglio 29 p.lla240,....**"

### **Dichiarazioni di rispondenza**

*In applicazione agli standard Internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di tecnoborsa, il Valutatore dichiara che:*

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il Valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;

*Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.*

**- PARTE IX – Valutazione delle quote di proprietà**

I valori delle diverse quote di proprietà dei beni sopra stimati sono le seguenti:

<b>LOTTO N. 1 – FG. 29 p.lla 240 sub 1-2-3-4 e p.lla 460, p.lla 461</b>			
Opificio artigianale con annessi locali uffici, alloggio custode locale cabina elettrica oltre beni comuni (corte esterna p.lla 460 e vano scala p.lla 240 sub 1)			
<b>INTESTATARIO</b>	<b>QUOTA DI POSSESSO</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO €</b>	<b>Valore della quota €</b>
			463.089,18
			463.089,18
<b>Il valore eventuale del diritto attribuito alla Parrocchia di A.G.P. di Sant'agata dei Goti non viene considerato in quanto sono valutati e già decurtati i necessari costi finalizzati alla eliminazione dei vincoli di Affranco valutati in complessivi euro 40.000,00</b>			
		<b>Valore totale del lotto</b>	<b>926.178,36</b>

## 12. PARTE X - Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto può tranquillamente concludere dichiarando che:

- I beni oggetto di pignoramento, sono catastalmente e correttamente individuati con le seguenti p.lle:

Comune	FG	P.LLA	SUB	Descrizione lotto vendita
Sant' Agata De' Goti	29	240 460 461	1-2-3-4	Opificio artigianale con annessi locali uffici, alloggio custode locale cabina elettrica oltre beni comuni (corte esterna p.lla 460 e vano scala p.lla 240 sub 1)

- I manufatti di cui alla presente relazione, sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n. [redacted]
- 2) Concessione Edilizia n. [redacted]
- 3) Concessione Edilizia in sanatoria [redacted] n. 100 del [redacted]

- E' presente pratica di sanatoria ai sensi della Legge [redacted] [redacted] inerente al regolarizzazione di un locale deposito; Ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria bisogna definire il costo del danno ambientale, versare oneri di urbanizzazione e diritti vari oltre al perfezionamento della stessa pratica di condono, i costi per la definizione di tale pratica sono valutati in complessivi euro 12.000,00 (comprensivi di competenze tecniche);

- In sede di sopralluogo **sono state riscontrate difformità urbanistiche** consistenti



in:

a) realizzazione di due tettoie deposito in assenza di titolo abilitativo, per tali manufatti, non essendo sanabili, sono valutati i necessari costi di demolizione e smaltimento in complessivi euro 6.000,00;

b) diversa distribuzione di spazi interni nei locali lavorazione e servizi, con realizzazione di un soppalco interno; tali abusi sono sanabili ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36, con Permesso di Costruire in Sanatoria ed i costi per tali oneri tra oblazioni, sanzioni, diritti, oneri e competenze tecniche sono valutati in complessivi euro 8.000,00;

- ***Sono state riscontrate delle difformità dal punto di vista catastale***, consistenti in:
  - Diversa distribuzione interna relativamente al sub 2;
  - Mancata registrazione della p.lla 460 come Bene comune non censibile;
  - Mancato accatastamento delle tettoie deposito realizzate in assenza di autorizzazione
- Le anomalie catastali riscontrate sono state graficamente tutte corrette ed aggiornate attraverso pratica Docfa e Tipo Mappale;
- Erroneamente nella titolarità catastale la sig.ra  
ed Inoltre la Parrocchia di A.G.P. di Sant'Agata de' Goti come Parrocchia di A.C.P. di Sant'Agata de' Goti;
- gli impianti presenti sono funzionanti ma non è stata fornita certificazione di conformità;
- l'immobile oggetto di perizia non è dotato di Attestato di prestazione energetica (APE) relativamente alle zone riscaldate;

- per la vendita degli immobili è stata stato previsto un unico lotto secondo la tabella che segue e con indicate le relative titolarità catastali con le relative quote di possesso:

<b>LOTTO N. 1 – FG. 29 p.lla 240 sub 1-2-3-4 e p.lla 460, p.lla 461</b>			
Opificio artigianale con annessi locali uffici, alloggio custode locale cabina elettrica oltre beni comuni (corte esterna p.lla 460 e vano scala p.lla 240 sub 1)			
<b>INTESTATARIO</b>	<b>QUOTA DI POSSESSO</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO €</b>	<b>Valore della quota €</b>
	<b>Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni</b>		463.089,18
	<b>Proprietà per 500/1000 in comunione dei beni</b>		463.089,18
<b>Il valore eventuale del diritto attribuito alla Parrocchia di A.G.P. di Sant'agata dei Goti non viene considerato in quanto sono valutati e già decurtati i necessari costi finalizzati alla eliminazione dei vincoli di Affranco valutati in complessivi euro 40.000,00</b>			
		<b>Valore totale del lotto</b>	<b>926.178,36</b>

- per le formalità riscontrate si rinvia al paragrafo "PARTE VI - Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene" e precisando che le formalità pregiudizievoli a conclusione della procedura saranno estinte;
- alla data del sopralluogo il manufatto risultava in locazione e alla soc. che dichiarava di condurlo con regolare contratto di locazione;
- Nella fase di Vendita dovrà essere preventivamente regolarizzata la titolarità del bene con la diocesi di Cerreto Sannita, ed i relativi costi valutati in complessivi euro 40.000,00 sono stati opportunamente decurtati dalla stima.

La Presente relazione è composta di n. 44 pagine (facciate) compresa la presente oltre la copertina e foto allegate (pagg. n. 2).

*Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.*

*Durazzano, novembre 2014*

*L'esperto*

*Ing. Pietro Massaro*

---

- **PARTE XI- Elenco allegati**

---

Allegato n.1: Atto compravendita del 17/10/1980 \_\_\_\_\_

Allegato n.2: Mappa catastale;

Allegato n.3: Visure Catastali;

Allegato n.4: Aggiornamento Catastale (Docfa);

Allegato n.5: Tipo Mappale;

Allegato n.6: Concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ con grafici;

Allegato n.7: Concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ con grafici;

Allegato n.8: Concessione edilizia n. \_\_\_\_\_

Allegato n.9: Pratica di Condono edilizio con grafici;

Allegato n.10: Planimetrie ante aggiornamento e d elaborato planimetrico;

Allegato n.11: Rilievo metrico de luoghi;

Allegato n.12: Rilievo fotografico;

Allegato n.13: Verbali di sopralluogo;



1



2