

Giuseppe Iadicicco

CN = Iadicicco Giuseppe
O = Ordine Architetti di
Benevento/92009040624
C =
IT

Giuseppe Iadicicco
Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. GAETANO D' ORSI

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 17/2013 R.G.

promossa da:
ITALFONDIARIO S.P.A.

nei confronti di:

(debitore)

RELAZIONE
ED ALLEGATI

Benevento, 19/02/2014

il C.T.U.



Arch. Giuseppe Iadicicco

8'2100 8 i; N i; V i; N T O viale MARIO ROTILI n° 3 tel 08'24 317655 - 335 70506'26

info@giuseppeiadicicco.it giuseppe iadicicco@archiworldpec.it

C + OCC PP 57P'20 8860N P IVA 008988306'25



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. GAETANO D'ORSI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 17/2013 R.G.

promossa da:
ITALFONDIARIO S.P.A.

nei confronti di:

(debitore)

PREMESSA

La INTESABCI S.p.A., con atto del 30/10/2002, Rep. N° 16101 - Racc. n°6188, rogato dal Notaio dott. Pasqualino Franco, iscritto al ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Benevento e Ariano Irpino, concedeva la somma di € 100.000/00, a mezzo di CONTRATTO DI MUTUO IN EURO CON GARANZIA IPOTECARIA, alla Sig.ra omissis; nel suddetto contratto, per la parte fidejubente, si costituiva il Sig. omissis, figlio della Sig.ra omissis.

A garanzia del capitale e dei relativi adempimenti e obbligazioni derivanti dal richiamato contratto di mutuo, la Sig.ra omissis concedeva ipoteca volontaria di primo grado, iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Benevento in data 31/10/2002 ai numeri 13274/1845, su di un fabbricato urbano ed un



appezzamento di terreno, entrambi siti nel Comune di Frasso Telesino (BN), alla via Fosso e riportati nel NCEU del Comune di Frasso Telesino, al foglio 5, particella 1154, sub 2; 3; 4 e 5; nel NCT del Comune di Frasso Telesino, al foglio 5, particella 1075.

La Sig.ra omissis, non avendo effettuato il pagamento di rate scadute, si era resa inadempiente e, pertanto, la Banca la costituiva in mora, insieme al fideiussore, Sig. omissis.

Il BANCO DI NAPOLI S.p.A., che per effetto del conferimento del ramo d'azienda della RETE EX INTESA, con efficacia dal 10/11/2008, era succeduto nel credito derivante dal richiamato Contratto di mutuo e, con procura rilasciata il 24/11/2008, autorizzava ITALFONDIARIO S.p.A., con sede in Roma alla via Carucci n° 131, rappresentata e difesa dall' Avv. Francesco Criscoli del Foro di Benevento, a intimare e fare formale precetto ai Sig. omissis, di pagare in suo favore la somma di €. 62.267/03 oltre spese legali ed occorrente pari ad €. 600/00 ed ulteriori interessi di mora dall' 08/09/2012 fino all' effettivo soddisfo.

L' INCARICO

A seguito di iscrizione a ruolo del Pignoramento immobiliare e all' assegnazione del procedimento all' Ill. Sig. Giudice, Dott. Gaetano D' Orsi, il sottoscritto Arch. Giuseppe Iadicicco, nato a Casagiove (CE) il 20/09/1957 e residente in Benevento, al viale Mario Rotili n° 3, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n° 230, con ordinanza del 16 Settembre 2013 veniva nominato Esperto estimatore con l'incarico per la: "valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta" per i beni di proprietà della Sig. omissis e prestava giuramento in data 05/12/2013.

In ossequio a quanto richiesto, il sottoscritto, esaminati i documenti di causa, acquisiti i necessari documenti catastali ed urbanistici ed effettuate le dovute ricerche inerenti i beni del debitore, precisa quanto di seguito riportato.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

- 09/12/2013 - In relazione all'incarico conferito, il sottoscritto Arch. Giuseppe Iadicicco ha preliminarmente chiesto alla S.V.I., in data 09/12/2013, una



proroga al termine di consegna dell' elaborato peritale, in quanto la Cancelleria, a fronte della Sua ordinanza del 16 Settembre 2013, comunicava la nomina in data 29/11/2013 e, pertanto, il sottoscritto poteva prestare giuramento solo in data 05/12/2013; a seguito dell' istanza, la S.V.I. autorizzava, in data 13/12/2013, la proroga della consegna al 19/02/2014

- 12/12/2013 - Il sottoscritto C.T.U. si recava presso il Comune di Frasso Telesino e depositava al Protocollo la Richiesta di accesso agli Atti, al fine di prendere visione della documentazione contenuta nel fascicolo custodito nell' archivio dell' Ufficio Tecnico (All. 01).
- 13/12/2013 - Il sottoscritto C.T.U., a mezzo lettera raccomandata A.R. comunicava alla Sig.ra omissis l' inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 21/12/2013 presso gli immobili oggetto di accertamento. La stessa comunicazione, a mezzo P.E.C., veniva inviata all' Avv. Francesco Criscoli, per la ITALFONDIARIO S.p.A. (All. 02).
- 21/12/2013 - Il sottoscritto C.T.U., con l' ausilio dell' Ing. Stefano Tufo, giusta autorizzazione del 05/12/2013, si recava presso gli immobili oggetto di accertamento per dare inizio alle operazioni peritali. Al sopralluogo era presente il Sig. omissis, fideiussore e delegato (All. 03) a presenziare alle operazioni dalla madre, Sig.ra omissis. Nel corso del sopralluogo veniva presa visione dei luoghi; veniva effettuato il rilievo fotografico; veniva verificata la corrispondenza dei luoghi alle planimetrie catastali; veniva avviato il rilievo metrico del fabbricato. Al termine delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. rimandava ad un successivo sopralluogo il completamento del rilievo metrico e redigeva apposito verbale, che veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti (All. 04).
- 15/01/2014 - Come concordato in sede di primo sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. convocava, a mezzo e-mail, il Sig. omissis, delegato dalla Sig.ra omissis, per il prosieguo del sopralluogo, fissato per il giorno 18/01/2014; stessa convocazione, ma a mezzo P.E.C., veniva inviata all' Avv. Francesco Criscoli, per la ITALFONDIARIO S.p.A. (All. 05).
- 18/01/2014 - Il sottoscritto C.T.U., con l' ausilio dell' Ing. Stefano Tufo, giusta autorizzazione del 05/12/2013, si recava presso gli immobili oggetto di accertamento per effettuare il secondo sopralluogo. Al sopralluogo era presente il Sig. omissis che consegnava al sottoscritto un



promemoria (All. 06) sulla situazione strutturale e giuridica in cui si trova l'immobile, privo, però, di alcuna allegazione documentale. Veniva completato il rilievo metrico ed effettuate le ulteriori indagini sugli immobili oggetto di valutazione, al fine di poter fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dalla S. V. I. Al termine delle operazioni, il sottoscritto C.T.U. redigeva apposito verbale, che veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti (All. 07).

- 20/01/2014 - Il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio dell' Ing. Stefano Tufo, giusta autorizzazione del 05/12/2013, si recava presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Benevento, al fine di effettuare le necessarie ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di accertamento; venivano acquisite le visure e le planimetrie catastali dei beni (All.08).
- 21/01/2014 - Veniva avviata la graficizzazione del rilievo metrico (All. 09), la stampa del rilievo fotografico (All. 10), effettuati nel corso dei sopralluoghi e l'approfondimento di tutta la documentazione raccolta.
- 30/01/2014 - Il sottoscritto C.T.U. si recava presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino (BN) ed effettuava l' Accesso agli Atti amministrativi, ai sensi della L. 241/90 e s.m. e i. (All. 11). Veniva acquisita in copia conforme la seguente documentazione (All. 12):
 1. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - prot. 2034 del 08/03/2007
 2. Dichiarazione di fine lavori; Certificato di conformità; Collaudo - 19/10/2008
 3. Certificato di regolare esecuzione - 19/10/2008
 4. Certificato di Agibilità - prot. 8164 del 15/10/2009
- 11/02/2014 - Il sottoscritto C.T.U. effettuava una ricerca telematica (All. 13), presso il sito internet della Regione Campania, al fine di recuperare utili informazioni a riguardo della pratica P.O.R. che interessava gli immobili oggetto di stima, presentata dal Sig. omissis, per ottenere agevolazioni sull' attività di affittacamere da svolgere nei predetti immobili, come riportato nel promemoria consegnato nel corso del secondo sopralluogo (All. 06).

Successivamente le operazioni peritali venivano completate con l'elaborazione della presente Relazione di consulenza, corredata di tutti gli allegati di seguito elencati.



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente Relazione, che si articola in due parti:

- PARTE I - Le risposte ai quesiti
- PARTE II - Elenco allegati ed allegati

PARTE I

RISPOSTE AI QUESITI

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all' art. 567 c.p.c. la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico:

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

I beni oggetto del pignoramento sono di seguito così identificati:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Frasso Telesino (BN) - NCEU	5	1154	2
Frasso Telesino (BN) - NCEU	5	1154	3
Frasso Telesino (BN) - NCEU	5	1154	4
Frasso Telesino (BN) - NCEU	5	1154	5
Frasso Telesino (BN) - NCT	5	1075	

I beni censiti al Catasto fabbricati fanno parte di un unico palazzo gentilizio ubicato all' incrocio tra via Salita Fosso e via Pesche, nel Comune di Frasso Telesino (BN); il bene riportato al Catasto terreni è un appezzamento di terreno,



classificato orto, e in diretta comunicazione con i beni precedentemente descritti e dotato di accesso autonomo da via Pesche.

NCEU - fg. 5; p.lla 1154 sub 2

Bottega ubicata al piano terra, categoria C/1, confinante a ovest con via Salita Fosso; a sud con via Pesche e a nord con la corte comune della stessa ditta.

Il bene è dotato di accesso autonomo dalla strada; è accatastato come subalterno e può costituire un singolo lotto per la vendita, chiudendo, con la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), l'apertura che permette la comunicazione con il sub 5, realizzata con D.I.A. depositata al Comune di Frasso Telesino, prot. 2034 del 08/03/2007, dal Sig. omissis, titolare di Contratto di comodato registrato all' Agenzia delle Entrate di Benevento il 27/10/2005 al n° 6715 serie 3.

NCEU - fg. 5; p.lla 1154 sub 3

Bottega ubicata al piano terra, categoria C/1, confinante a ovest con via Salita Fosso; a sud con la corte comune della stessa ditta; a nord con la particella 1155. Il bene è dotato di accesso autonomo dalla strada; è accatastato come subalterno e può costituire un singolo lotto per la vendita, chiudendo, con la presentazione di una D.I.A., l'apertura che permette la comunicazione con il sub 4, già realizzata con la D.I.A. richiamata in precedenza.

NCEU - fg. 5; p.lla 1154 sub 4

Abitazione di tipo civile, al piano terra composta da tre stanze e un bagno; al primo piano composta da tre stanze, un bagno e un corridoio, con accesso dalla scala, dal corridoio e dal terrazzo comune; categoria A/2; al piano terra, confinante a nord con la particella 1155 e con la particella 1075 della stessa ditta, ad est con la particella 1075 della stessa ditta e a sud con la corte comune della stessa ditta; al piano primo confinante a nord con la particella 1155, ad ovest con la Via Salita Fosso e a sud con il corridoio ed il terrazzo comune. Con la D.I.A. richiamata in precedenza, il Sig. omissis effettuava lavori ai suddetti immobili, unificandoli funzionalmente con la particella 1154 sub 5, attraverso la modifica della distribuzione interna e l'apertura di vani di comunicazione. A tali modifiche non è seguito il relativo



aggiornamento catastale e, pertanto, a meno di ripristinare con una nuova D.I.A. la originaria divisione in subalterni, i beni costituiscono un unico lotto di vendita con la particella 1154 sub 5, previa presentazione di variazione catastale.

NCEU - fg. 5; p.lla 1154 sub 5

Abitazione di tipo civile, al piano terra composta da un deposito e un cantinato, accessibili dalla corte comune e comunicanti attraverso un corridoio con scala; al piano ammezzato composta da una stanza, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno, accessibili dalla scala comune; al piano primo composta da due stanze e un bagno, tra di loro intercomunicanti e accessibili dalla scala comune; categoria A/2; al piano terra confinante a nord con la corte comune, a ovest con la particella 1154 sub 2 della stessa ditta, a sud con via Pesche; al piano ammezzato confinante a nord con la scala e la corte comune, a sud con la Via Pesche e a est con la particella 1075 della stessa ditta; al piano primo confinante a nord con la particella 1154 sub 4 della stessa ditta, a ovest con Via Salita Fosso e a sud con via Pesche. Con la D.I.A. richiamata in precedenza, il Sig. omissis effettuava lavori ai suddetti immobili, unificandoli funzionalmente con la particella 1154 sub 4, attraverso la modifica della distribuzione interna e l' apertura di vani di comunicazione. A tali modifiche non è seguito il relativo aggiornamento catastale e, pertanto, a meno di ripristinare con una nuova D.I.A. la originaria divisione in subalterni, i beni costituiscono un unico lotto di vendita con la particella 1154 sub 4, previa presentazione di variazione catastale.

NCT - fg. 5; p.la 1075

appezzamento di terreno recintato, in diretta comunicazione con i beni precedentemente descritti tramite porte e finestre al piano terra e dotato di accesso autonomo da via Pesche che permette l' accesso diretto anche alle particelle 1154 sub 4 e sub 5; di qualità "orto" e classe "U"; confinante a nord con la particella 1118, a ovest con le particelle 1154 sub 4 e sub 5 della stessa ditta, a sud con via Pesche. Il bene può costituire un singolo lotto per la vendita, o costituendo una servitù di passaggio e veduta con le particelle 1154 sub 4 e sub 5, ovvero frazionando la striscia di terreno, prospiciente le predette particelle, sulla quale è stata realizzata la sistemazione esterna e la recinzione.



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;

Come già riportato in precedenza, I beni oggetto del pignoramento e riportati nel NCEU del Comune di Frasso Telesino, al foglio 5, particella 1154, sub 2; 3; 4 e 5 costituiscono gli ambienti e gli accessori di un palazzo gentilizio, realizzato certamente in epoca ottocentesca, tra la via Salita Fosso, dove prospetta con i civici 82, 84 e 86 (la numerazione, nel tempo, ha subito variazioni ed aggiornamenti), e la via Pesche.

La posizione è certamente centrale; infatti, gli immobili, oltre ad essere ricompresi nel Centro Storico del Paese, si trovano a poca distanza dalla Piazza del Mercato, dotata di parcheggio pubblico, dal Nucleo antico di fondazione di Frasso Telesino e dall'arteria principale, lungo la quale è ubicata la maggior parte dei servizi comunali e territoriali, oltre alle attività commerciali di vicinato.



Con D.I.A. (All. 12) depositata al Comune di Frasso Telesino, prot. 2034 del 08/03/2007, dal Sig. omissis, titolare di Contratto di comodato registrato all' Agenzia delle Entrate di Benevento il 27/10/2005 al n° 6715 serie 3, sono stati effettuati lavori edili che hanno unificato funzionalmente i beni in precedenza divisi in subalterni, al fine di esercitare l' attività di affittacamere, usufruendo anche dei benefici derivanti dal contributo sulla Misura 1.10 azione

a) del P.O.R. Campania 2000/2006 - Parco Regionale del Taburno (All. 13).

Pertanto, non essendo più possibile procedere alla vendita per singoli lotti, a meno di effettuare nuovi lavori, da autorizzare preventivamente dal Comune (tramite D.I.A. e/o P.d.C.), da collaudare ed accatastare, il sottoscritto C.T.U. ha organizzato la risposta al quesito formulato dalla S.V.I. considerando gli immobili come un unico bene, richiamando però, sia nella relazione che negli allegati grafici predisposti per l' occorrenza, la divisione catastale in subalterni, non ancora aggiornata allo stato attuale degli immobili.

Il Palazzo, caratterizzato da tipologia a corte, si eleva per due piani, oltre ad un piano ammezzato ed un piano sottotetto, nel quale sono ancora in corso lavori edili. La struttura portante è in muratura ed è stata investita, nel tempo, da vari interventi di ristrutturazione, che hanno contribuito al consolidamento delle strutture verticali e dei vari orizzontamenti, alcuni voltati ed altri dotati di solai piani laterocementizi.

Da via Salita Fosso, al piano terra, è possibile accedere alla bottega 1, dotata di finestra su via Pesche ed alla bottega 2, dotata di una piccola finestra su via Salita Fosso, ancora accatastate come sub 2 e sub 3 e messe in comunicazione con gli ambienti attigui a mezzo dell' apertura di vani di passaggio, autorizzati con la richiamata D.I.A.

Attraverso il portone ligneo d' ingresso, arricchito da un portale in pietra lavorata, si accede alla corte comune, che consente di entrare nei vari locali terranei; la corte comunica con il piano superiore attraverso la scala comune e si conclude con un secondo portale orientato ad est, che permette l' accesso diretto al giardino. La corte pavimentata con massetto di cemento, è parzialmente coperta da una volta a botte che permette anche la funzione di androne; la restante parte, ampliata mediante la demolizione di due ripostigli



preesistenti, ancora riportati nelle planimetrie catastali e adiacenti alla parete confinante con il giardino, è coperta, lungo tutto il perimetro, dal terrazzo superiore, realizzato con un ampio vuoto centrale.

A nord della corte comune e identificati catastalmente dalla particella 1154 sub 4, sono ubicate una cucina e la stanza 1, entrambe accessibili dalla corte e comunicanti con la bottega 2 e con la stanza 2, dotata di bagno, le cui aperture permettono la vista e l' accesso diretto alla particella 1075, classificata "orto" e di proprietà della stessa ditta.

Dal lato sud della corte comune ed accessibili mediante alcuni gradini, sono ubicati un deposito, comunicante anche con l' orto della stessa ditta, ed una cantina, dotata di finestra affacciata su via Pesche. I due ambienti ed il relativo disimpegno, che collega anche la bottega 1, sono ancora identificati, tramite la particella 1154 sub 5, con il piano ammezzato; questo livello, accessibile dalla scala comune, è costituito dalla stanza 3 con finestra orientata sull' orto della stessa ditta, un bagno con finestra orientata su via Pesche, un ripostiglio ed un disimpegno. Al primo piano ed accessibili dal corridoio comune, trovano posto la stanza 5, dotata di balcone, e la stanza 4 con finestra, entrambe prospettanti via Salita Fosso; dalla stanza 4 si accede al bagno, con finestra affacciata su via Pesche. Questi ambienti, ancora identificati come particella 1154 sub 5, con i lavori autorizzati con la D.I.A. in precedenza richiamata, sono stati messi in comunicazione con quelli identificati dalla particella 1154 sub 4, disposti lungo il confine nord e con accesso dalla scala comune. In questa zona sono ubicate le stanze 6, 7, 8 e un bagno, comunicanti attraverso un corridoio.

Il terrazzo, realizzato al primo piano e accessibile dal corridoio e dalle stanze 7 e 8, è messo in comunicazione con il soprastante sottotetto attraverso una scala scoperta; nel sottotetto, non ancora accatastato, sul lato nord è stata ricavata la stanza 9, dotata di ampie finestre e comunicante con un terrazzo che affaccia sull' orto della stessa proprietà; la stanza 10 è stata ricavata lungo il perimetro dell' edificio adiacente alla via Salita Fosso ed alla via Pesche ed è accessibile direttamente dalla scala di collegamento con il sottostante terrazzo.

Il giardino, al NCT del Comune di Frasso Telesino, al foglio 5, particella 1075 è un appezzamento di terreno, di qualità "orto" e classe "U - Unica", in quanto la redditività viene considerata omogenea all' interno del Comune; l' orto è in



diretta comunicazione con i beni precedentemente descritti ed è dotato di accesso autonomo da via Pesche ed è recintato.

Per quanto attiene alle finiture, agli impianti ed al livello di manutenzione, il sottoscritto C.T.U., nell'effettuare l'Accesso agli atti, in data 30/01/2014, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino, al fine di reperire ogni utile informazione riguardo ai beni oggetto di accertamento, acquisiva in copia conforme (All. 12) la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - prot. 2034 del 08/03/2007, corredata dalla Dichiarazione di fine lavori, Certificato di conformità e Collaudo, datata 19/10/2008; il Certificato di regolare esecuzione, anch'esso datato 19/10/2008 ed il Certificato di Agibilità - prot. 8164 del 15/10/2009, rilasciato dal responsabile dell'U.T.C.

Nella Dichiarazione di fine lavori, Certificato di conformità e Collaudo, il Direttore dei Lavori asseverava la conformità e la perfetta esecuzione dei seguenti lavori: posa in opera di nuova pavimentazione; realizzazione di nuovi tramezzi; realizzazione degli impianti elettrico e idrico; sostituzione dei vecchi sanitari; realizzazione di nuovo intonaco del tipo civile e finitura mediante tinteggiatura.

Nel Certificato di Agibilità il responsabile dell'U.T.C. dava atto di aver visto, tra gli altri, i seguenti documenti, non presenti però nel fascicolo consultato: Certificato di igienicità rilasciato dall'ASL BN1 in data 07/10/2009 con prot. n° 764; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, rilasciata dalla Ditta omissis, in data in data 24/02/2009 e la Dichiarazione di conformità degli impianti idrici, rilasciata dalla Ditta omissis, in data 03/04/2009. Inoltre, nel secondo sopralluogo effettuato dal sottoscritto

C.T.U. in data 18/01/2014, il Sig. omissis, conduttore dei beni oggetto di accertamento, consegnava al sottoscritto un promemoria, privo di alcuna allegazione documentale (All. 06), sulla situazione strutturale e giuridica in cui si trova l'immobile, nel quale dichiarava che in data 2210812013 comunicava all'U.T.C. la necessità di provvedere ad eseguire dei lavori d'urgenza, perché l'immobile (che già precedentemente aveva subito altri danni), a causa delle forti piogge dei mesi precedenti, aveva subito diversi danni.



Nei due sopralluoghi, effettuati dal sottoscritto C.T.U. in data 21/12/2013 e 18/01/2014, la situazione relativa alle finiture, agli impianti ed al livello di manutenzione, come riportato nel rilievo fotografico (All. 10) era la seguente:

Impianti: l' edificio, benché dotato di punti idrici, punti elettrici e impianto di riscaldamento a termosifoni, non era collegato alle reti pubbliche di fornitura idrica e di energia elettrica e, pertanto, nel corso dei sopralluoghi, risultava impossibile verificarne il funzionamento.

Piano terra: la corte comune risultava pavimentata con massetto in calcestruzzo; gli intonaci delle pareti, dove presenti, risultavano in più parti rovinati da infiltrazioni di acqua piovana; nei vari locali ubicati al piano terra erano ancora in corso lavori edili; in alcuni locali era stato rimosso il pavimento e parte dell' intonaco; ad eccezione di alcuni infissi esterni, gli infissi erano stati rimossi e depositati in alcuni locali del piano terra.

Piano ammezzato e piano primo: anche i locali di questi piani erano interessati da lavori edili e in più parti si rilevavano segni di infiltrazioni d' acqua che avevano rovinato gli intonaci già tinteggiati; le aperture esterne erano tutte dotate di infissi, mentre gli infissi interni e i radiatori risultavano rimossi; non tutti i bagni erano completi di finiture e igienici.

Piano sottotetto: il piano sottotetto, interessato da lavori di sostituzione di parte delle strutture portanti del tetto, alla data dei sopralluoghi, risultava privo di impianti, rifiniture ed infissi; pertanto, a fronte delle potenzialità derivanti dalla funzione residenziale approvata con la D.I.A. del 08/03/2007, il sottoscritto C.T.U. ai fini della stima, ha considerato il solo valore delle strutture.

Terrazzi e facciate: i terrazzi, il balcone in facciata e la scala esterna di collegamento con il sottotetto, alla data dei sopralluoghi, risultavano privi di rifiniture; l' intonaco delle facciate esterne, in più punti, risultava danneggiato o lacunoso; i pregevoli stucchi che decorano il prospetto principale necessitano di urgenti lavori di restauro, al fine di garantirne la conservazione.

Poiché gli immobili sono stati unificati dal punto di vista funzionale, come già in precedenza riportato, sono state effettuate modifiche alla distribuzione interna di alcuni ambienti, con la D.I.A. del 08/03/2007 sono stati previsti lavori al sottotetto che, all' attualità non risulta ancora accatastato ed è stato realizzato un piccolo deposito sulla particella 1075 destinata a orto, è necessario



apportare le conseguenti variazioni ai dati catastali, riportati nelle visure allegate (All. 08).

Inoltre, poiché attualmente i beni sono destinati all' attività di affittacamere, che non varia le precedenti destinazioni degli immobili, ed essendo condotti da una unica persona, non esiste costituzione di condominio ovvero divisione in millesimi di parti comuni.

Le informazioni relative alla composizione interna, alle altezze utili, alle superfici nette, alle superfici commerciali ed ai relativi coefficienti, possono essere desunte dalle planimetrie e dalle tabelle, all' uopo predisposte ed allegate alla presente relazione (All. 09).

CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

La "superficie lorda" dei beni è stata determinata sulla scorta di quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che prevede i seguenti criteri di misurazione:

- misurazione della superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune;
- i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie lorda è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare;
- d) della superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interne alle unità immobiliari computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;



Di seguito si riporta la tabella con il calcolo delle superfici nette, delle superfici lorde e dei coefficienti utilizzati, al fine di ottenere le superfici commerciali dei beni oggetto di valutazione.

In base al livello di rifinitura ed allo stato di manutenzione, i beni sono stati resi omogenei, differenziandoli in quattro gruppi.

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA Mq.	SUPERFICIE LORDA Mq.	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq.
PIANO SOTTOTETTO				
Stanza 9	47.8	64	1	64.00
Stanza 10	54.6	71	1	71.00
SUB TOTALE (gruppo A)				135.00
PIANO TERRA				
Bottega 1	21.3	30	1	30.00
Bottega 2	22.5	31	1	31.00
Corte	85.2	101	0.30	30.30
Cantina	9.0	15	0.25	3.75
Deposito	17.4	26	0.30	7.80
Disimpegno	4.1	7	0.30	2.10
Stanza 1	18.6	26	1	26.00
Stanza 2	33.5	44	1	44.00
Cucina	23.2	31	1	31.00
W.C. 1	8.6	12	1	12.00
Deposito orto	19.1	24	0.30	7.20
PIANO AMMEZZATO				
Disimpegno	1.6	3	1	3.00
Ripostiglio	1.3	3	1	3.00
Stanza 3	19.6	29	1	29,00
W.C. 2	5.5	10	1	10
PIANO PRIMO				
Balcone	1.7	2	0.30	0.60
Terrazzo	76.0	76	0,30	22.80
PIANO SOTTOTETTO				
Disimpegno	6.08	6	0.30	1.80
Terrazzo 2	28.7	33	0.30	9.90
SUB TOTALE (gruppo B)				305.25
PIANO PRIMO				
Scala comune	8.0	12	0.30	3.60
Stanza 4	21.0	29	1	29.00
Stanza 5	17.8	24	1	24.00
W.C. 3	9.1	15	1	15.00
Corridoio	17.2	24	1	24.00



Stanza 6	11.8	15	1	15.00
W.C. 4	7.7	10	1	10.00
Stanza 7	14.8	19	1	19.00
Stanza 8	23.1	31	1	31.00
SUB TOTALE (gruppo C)				170.60
Orto - giardino	1162.0	1162	0.05	58.10
SUB TOTALE (gruppo D)				58.10
TOTALE SC				668.95

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 caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

Al fine di verificare la legittimità degli immobili oggetto di valutazione, il sottoscritto C.T.U., come in precedenza riportato, si recava presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Telesino (BN) ed effettuava l' Accesso agli Atti amministrativi, ai sensi della L. 241/90 e s.m. e i. (All. 11). Veniva acquisita in copia conforme la seguente documentazione (All. 12):

1. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - prot. 2034 del 08/03/2007
2. Dichiarazione di fine lavori; Certificato di conformità; Collaudo - 19/10/2008
3. Certificato di regolare esecuzione - 19/10/2008
4. Certificato di Agibilità - prot. 8164 del 15/10/2009

Dall' esame della documentazione acquisita e dal confronto con quanto rilevato nei sopralluoghi effettuati il 21/12/2013 e il 18/01/2014, si evince che il Palazzo gentilizio, già precedentemente descritto e localizzato, è stato realizzato presumibilmente nel XVIII secolo e, poiché è precedente al 1967, non è necessario esibire l' eventuale titolo autorizzativo. Per quanto attiene alla corrispondenza dello stato di fatto con quanto richiesto ed autorizzato con la richiamata D.I.A., si osservano le seguenti lievi difformità:



Piano terra - nella Bottega 2 non è stato realizzato il W.C.; nella Cucina non è stata realizzata una porta verso la corte; nella Stanza 2 è stato realizzato il W.C.1 e sono state modificate le aperture esterne; nel Deposito è stata variata la dimensione dell' apertura.

Piano primo - Nella Stanza 7 l' apertura sul terrazzo è stata traslata;

Sotto tetto - nella Stanza 9 le aperture sono state realizzate diversamente, non sono stati realizzati i tramezzi che avrebbero definito il corridoio e l' ulteriore stanza; nella Stanza 10 non è stata realizzata l' apertura esterna e non sono state realizzate le pareti di chiusura del box sauna.

Le difformità relative alle opere interne possono essere sanate con la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività; le difformità relative alle aperture esterne e, quindi, alla modifica dei prospetti, possono essere sanate con Permesso di Costruire. In alternativa è possibile presentare la richiesta di P.d.C. in sanatoria che comprenda le opere interne e la modifica ai prospetti. In ogni caso è necessario il Parere preventivo della competente Soprintendenza, in quanto per l' edificio in questione, è vigente la seguente strumentazione urbanistica:

- P.R.G. - Zona A1 "di interesse storico ambientale";
- Piano Paesistico Territoriale - Zona R.U.A. "Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico";
- Piano Parco - Zona C "Area di Riserva Controllata".

A seguito del rilascio dei nuovi titoli autorizzativi, dell' esecuzione e del collaudo dei lavori, bisognerà provvedere all' aggiornamento dei dati catastali.

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;

I beni oggetto del pignoramento sono di seguito così identificati:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB - Natura
Frasso Telesino (BN) NCEU	5	1154	2 - C1 Negozi e botteghe
Frasso Telesino (BN) NCEU	5	1154	3 - C1 Negozi e botteghe



Frasso Telesino (BN) NCEU	5	1154	4 - A2 Abitazione di tipo civile
Frasso Telesino (BN) NCEU	5	1154	5 - A2 Abitazione di tipo civile
Frasso Telesino (BN) NCT	5	1075	T - Terreno



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;

I beni oggetto della presente valutazione sono di proprietà della Sig.ra omissis. Attualmente i beni sono occupati dal Sig. omissis, titolare di Contratto di comodato registrato all' Agenzia delle Entrate di Benevento il 27/10/2005 al n° 6715 serie 3 e con scadenza il 31/10/2025.

Non risultano in corso cause per il rilascio dei beni; è in corso l' attuale procedura, derivante dall' IPOTECA VOLONTARIA, con iscrizione del



31/10/2002 N° 1845 reg. part. ed alla successiva ISCRIZIONE A RUOLO del Pignoramento, in data 31/01/2013, con la conseguente trascrizione all' Ufficio del Territorio di Benevento ai numeri 3089/2175 del 14/03/2013, a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A., contro omissis.

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

Dalle Ispezione Ipotecarie effettuata sui beni in oggetto e per il periodo 20/11/1990 - 17/01/2014, si riporta:

Elenco immobili:

Comune di Frasso Telesino (BN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - fg. 5 - p.lla 1154 - subalterno 2
2. Sezione urbana - fg. 5 - p.lla 1154 - subalterno 3
3. Sezione urbana - fg. 5 - p.lla 1154 - subalterno 4
4. Sezione urbana - fg. 5 - p.lla 1154 - subalterno 5

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

1. TRASCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 3089 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 218 del 30/01/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco immobili:

Comune di Frasso Telesino (BN) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - fg. 5 - p.lla 1075 - subalterno -

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

1. TRASCRIZIONE del 27/04/1995 - Registro Particolare 3255 Registro Generale 3806 - Pubblico ufficiale D' AQUINO LUIGI Repertorio 409 del 11/04/1995 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.
2. TRASCRIZIONE del 31/10/2002 - Registro Particolare 10592 Registro generale 13273 - Pubblico Ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 16100 del 30/10/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.



3. ISCRIZIONE del 31/10/2002 - Registro particolare 1845 Registro Generale 13274 - Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 16101 del 30/10/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
4. TRASCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 3089 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 218 del 30/01/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ulteriori informazioni sono contenute nelle allegate ispezioni ipotecarie effettuate in data 20/01/2014.

Si precisa che attualmente i beni, di proprietà della Sig.ra omissis, sono occupati dal Sig. omissis, titolare di Contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate di Benevento il 27/10/2005 al n° 6715 serie 3 e con scadenza il 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa altresì che il 18/01/2014, nel corso del sopralluogo ai beni oggetto di valutazione, il Sig. omissis consegnava al sottoscritto un promemoria (All. 06) sulla situazione strutturale e giuridica in cui si trova l'immobile, privo, però, di alcuna allegazione documentale; nel promemoria precisava che "sul suddetto immobile, (il Sig. omissis) ha presentato una richiesta di agevolazione per un'attività di affittacamere a valere sulla misura 1.10 del POR Campania 200012006, tale richiesta ha avuto esito positivo ed in data 291112006 con il O.O. n° 70 gli veniva concesso il contributo richiesto. Si fa osservare che la suddetta agevolazione prevede, così come stabilito dal bando della misura 1.10, l'inalienabilità dei beni mobili e attrezzature finanziate per i 5 anni successivi al completamento del programma e il vincolo di inalienabilità e cambio di destinazione d'uso degli immobili oggetto dell'intervento per 10 anni.".

Non essendo autorizzato ad effettuare ricerche sull'attività di un soggetto diverso dalla Sig.ra omissis, il sottoscritto C.T.U. effettuava una verifica, tramite accesso agli atti di dominio pubblico disponibili sul portale internet della



Regione Campania, al fine di reperire utili informazioni in riferimento a quanto dichiarato dal Sig. omissis; dalla ricerca emergeva che:

1. Il Sig. omissis, per gli immobili de quo, è titolare di "AUTORIZZAZIONE PER ESERCIZIO ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE" rilasciata il 16/10/2009 dal Responsabile del Servizio del Comune di Frasso Telesino;
2. Con Decreto Dirigenziale n° 70 del 29/11/2006, riportato nel B.U.R.C. n° 57 del 11/12/2006 (All. 13), veniva approvata la graduatoria per i Bandi Misura 1.10 dei Parchi Regionali; nella graduatoria dei progetti approvati era ricompresa la richiesta del Sig. omissis, presentata il 31/10/2005, alla quale venivano concesse le Agevolazioni previste dal Bando;
3. Nel Bando - Misura 1.10 PI Parchi Regionali settore ricettività turistica, di cui al P.O.R. Campania 2000-2006, Asse 1 - Risorse Naturali Misura 1.10, al punto 5.2 viene prevista:

5.2 REVOCA DELLE AGEVOLAZIONI

La Regione Campania provvederà alla revoca totale o parziale delle agevolazioni concesse, quando:

(-)

c) i beni oggetto dell' agevolazione risultino essere stati ceduti, alienati o distratti, nei cinque anni successivi alla data di completamento del programma per i beni mobili e nei dieci anni successivi alla data di completamento del programma per i beni immobili;

(-)

Non avendo potuto effettuare ulteriori ricerche, il sottoscritto C.T.U. non può fornire alcuna utile informazione a riguardo dello stato della pratica.

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 di 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 delle eventuale relazione notarile;

Per quanto attiene alle spese condominiali, si precisa che non esiste "condominio" e pertanto:

1. non vi sono spese fisse di gestione e/o manutenzione;



2. non vi sono spese straordinarie già decise ma non ancora scadute;
3. non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Inoltre, sebbene il Sig. omissis sia titolare di Autorizzazione comunale per esercitare l'attività di "Affittacamere" nei suddetti locali condotti in comodato, alla data dei sopralluoghi, non essendovi utenze, non risultava essere in corso alcuna attività e, quindi le relative spese .

Per quanto riguarda le eventuali cause in corso per il rilascio, è da segnalare solo la procedura in corso, derivante dall' IPOTECA VOLONTARIA, con iscrizione del 31/10/2002 N° 1845 reg. part. ed alla successiva ISCRIZIONE A RUOLO del Pignoramento, in data 31/01/2013, con la conseguente trascrizione all' Ufficio del Territorio di Benevento ai numeri 3089/2175 del 14/03/2013, a favore del BANCO DI NAPOLI S.p.A., contro omissis.

Per quanto attiene ai precedenti proprietari nel ventennio, bisogna innanzitutto precisare che i beni oggetto di accertamento derivano da variazioni catastali che ne hanno modificato la denominazione; in particolare:

la p.lla 1154 sub 2 deriva dalla p.lla 768 sub 1, giusta variazione catastale del 12/04/2005;

la p.lla 1154 sub 3 deriva dalla p.lla 768 sub 3, giusta variazione catastale del 12/04/2005;

la p.lla 1154 sub 4 deriva dalla p.lla 768 sub 4, giusta variazione catastale del 12/04/2005; la citata originaria p.lla 768 sub 4 deriva a sua volta dalla p.lla 284 - 768 sub2 , giusto frazionamento catastale del 29/03/1995;

la p.lla 1154 sub 5 deriva dalla p.lla 768 sub 5, giusta variazione catastale del 12/04/2005; la citata originaria p.lla 768 sub 5 deriva a sua volta dalla p.lla 284 - 768 sub2 , giusto frazionamento catastale del 29/03/1995;

la p.lla 1075, censita nel Catasto Terreni, deriva dalle p.lle 292 e 284, giusta variazione catastale del 14/07/1993.

Tutti i beni precedentemente richiamati sono stati acquistati dalla Sig.ra omissis in piena ed esclusiva proprietà, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Pasqualino Franco del 30/10/2002 rep.



n°16100, trascritto nei RR. II. Di Benevento il 31/10/2002 al n° 10592 reg. part.; i venditori erano i sig.ri:

- omissis, per la nuda proprietà esclusiva delle p.lle 768 sub 3 e sub 4 e per la nuda proprietà della quota di 1/2 della p.la 1075;
- Coniugi omissis, per l' usufrutto generale, in comunione legale tra loro, di tutte le suindicate p.lle 768 sub 1, 3, 4, 5 e 1075;
- omissis, per la nuda proprietà esclusiva delle p.lle 768 sub 5 e 1, e per la nuda proprietà della quota di 1/2 della p.la 1075;

Ai suindicati omissis i diritti da loro come innanzi rispettivamente alienati erano stati donati dai predetti coniugi omissis, che si erano riservati l' usufrutto generale congiuntivo vitalizio dei citati beni, con atto del Notaio Luigi D' Aquino del 11/04/1995, trascritto il 27/04/1995 al n° 3255 reg. part.

Ai detti coniugi omissis, la piena proprietà di tali immobili era pervenuta, in regime di comunione legale tra loro, con atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Iannella del 04/12/1987, trascritto il 18/12/1987 al n° 9347 reg. part.

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 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;

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare e, soprattutto, in funzione del motivo della stima. Nel caso in esame, la valutazione è funzione della vendita e, pertanto, il criterio di stima o aspetto economico dei beni in oggetto è il valore venale, il valore cioè che il bene



assume nel mercato; pertanto il compito è stato quello di ricercare i più probabili valori che ordinari compratori ed ordinari venditori potrebbero attribuire ai beni in precedenza descritti.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO PER PUNTI DI MERITO METODO SINTETICO/COMPARATIVO

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è quello del procedimento per confronto diretto, ossia confrontare i beni in esame con beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sono noti i valori di mercato.

I valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio (1/2013). I valori scaturiti dalla comparazione delle procedure su elencate saranno parametrati con coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguite ricerche ed accertamenti relativi a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza, che per gli appartamenti di civile abitazione è il metro quadrato.

Nel determinare il valore dei beni si sono tenuti presenti:

- l'ubicazione e le caratteristiche posizionali;
- la funzionalità rispetto alla effettiva destinazione d' uso;
- le caratteristiche architettoniche, costruttive ed estetiche;
- le caratteristiche dimensionali rispetto alla funzionalità, rapportata alla effettiva destinazione d' uso;
- lo stato di conservazione e manutenzione (i beni sono stati omogeneizzati in 3 gruppi, A - B e C, con valore crescente);

Per quanto attiene alla valutazione dell' orto, identificato come Gruppo "D", al fine di omogeneizzarlo con la valutazione dell' edificio, è stata prioritariamente considerata la funzione di pertinenzialità, attribuendo il coefficiente 0.05 per computarne la Superficie commerciale Sc.



Le fonti di informazione sono state:

- Ufficio tecnico del Comune di Frasso Telesino (BN) - Agenzia del Territorio -
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Tecnico Erariale di Benevento - Operatori locali.

DESCRIZIONE DEI PARAMETRI E RELATIVA ATTRIBUZIONE AI BENI OGGETTO DI STIMA

C_u = coefficiente di ubicazione.

Tiene conto dell'ubicazione del bene rispetto al Centro del Paese.

Nel caso in esame detto coefficiente è stato così attribuito:

- C_u (a valere su tutti i beni) = 1.022

C_f = coefficiente di funzionalità.

Misura la funzionalità del bene confrontando la tipologia e distribuzione degli spazi con le destinazioni d' uso. Nel caso in esame detto coefficiente è stato così attribuito:

- C_f (per le sole p.lle 1154 sub 2, 3, 4 e 5) = 0.983

C_e = coefficiente estetico.

Misura le caratteristiche architettoniche, costruttive ed estetiche. Nel caso in esame detto coefficiente è stato così attribuito:

- C_e (per le sole p.lle 1154 sub 2, 3, 4 e 5) = 1.009

C_d = coefficiente dimensionale.

Tiene conto delle caratteristiche dimensionali rispetto alla funzionalità, rapportata alla effettiva destinazione d' uso. Nel caso in esame detto coefficiente è stato così attribuito:

- C_d (per le sole p.lle 1154 sub 2, 3, 4 e 5) = 0,985

C_m = coefficiente di conservazione e manutenzione.

Tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene. Nel caso in esame detto coefficiente è stato così attribuito:

- C_m A - Gruppo "A" (stanze al sottotetto) = 0,350
- C_m B - Gruppo "B" (p.lle 1154 sub 2, 3, 4 e 5; per la p.lla 1075, il deposito) = 0,600
- C_m C - Gruppo "C" (p.lle 1154 sub 4 e 5) = 0.750

Per quanto attiene all' orto (p.la 1075), la superficie commerciale è stata relazionata ai seguenti coefficienti:

- C_u = 1.022;
- C_f = 1.000;
- C_e = 1.000;
- C_d = 1.022;
- C_m = 0.600;



V_m (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di beni simili ed alla quotazione della banca-dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2013).

Nel caso in esame:

Valutazione U.T.C. e operatori locali: $V_m = € 1000.00$

Valutazione Agenzia delle Entrate: V_m minimo € 850.00 - V_m massimo € 920.00

V_m (Valore medio) = €/mq 924.00

V_u (Valore venale unitario del bene in esame) =
€/mq $V_m \times C_u \times C_f \times C_e \times C_d \times C_m$

V_v (Valore venale) = €/mq $V_u \times S_c$ (superficie commerciale)

STIMA

Stima del bene Gruppo "A"

(stanze al sottotetto - non accatastate)

V_u (€/mq) = $V_m \times C_u \times C_f \times C_e \times C_d \times C_m$

$V_u = € 924,00 \times 1.022 \times 0,983 \times 1.009 \times 0,985 \times 0,350 = €/\text{mq } 322,90$

$V_u \times S_c = € 322,90 \text{ €/mq} \times \text{mq.}135.00$

V_v Gruppo "A" (stanze al sottotetto) = € 43.591,50

Stima del bene Gruppo "B"

(p.lle 1154 sub 2, 3, 4 e 5; per la p.lla 1075, il deposito)

V_u (€/mq) = $V_m \times C_u \times C_f \times C_e \times C_d \times C_m$

$V_u = € 924,00 \times 1.022 \times 0,983 \times 1.009 \times 0,985 \times 0,600 = €/\text{mq } 553,55$

$V_u \times S_c = € 553,55 \text{ €/mq} \times \text{mq.}305,25$

V_v Gruppo "B" (p.lle 1154 sub 2, 3, 4 e 5; per la p.lla 1075, il deposito) =
€ 168.971,14

Stima del bene Gruppo "C"

(p.lle 1154 sub 4 e 5)

V_u (€/mq) = $V_m \times C_u \times C_f \times C_e \times C_d \times C_m$

$V_u = € 924,00 \times 1.022 \times 0,983 \times 1.009 \times 0,985 \times 0,750 = €/\text{mq } 691,93$

$V_u \times S_c = € 691,93 \text{ €/mq} \times \text{mq.}170,60$

V_v Gruppo "C" (p.lle 1154 sub 4 e 5) = € 118.043,26

Stima del bene Gruppo "D"

(orto - p.lla 1075)

V_u (€/mq) = $V_m \times C_u \times C_f \times C_e \times C_d \times C_m$



$$Vu = € 924,00 \times 1.022 \times 1,000 \times 1.000 \times 1,022 \times 0,600 = €/mq 579,06$$

$$Vu \times Sc = € 579,06 €/mq \times mq.58,10$$

$$Vv \text{ Gruppo "D" (orto - p.lla 1075)} = € 33.643,39$$

VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL BENE

Il Valore venale complessivo del bene oggetto di pignoramento

è pari a: € 364.249,29

DETRAZIONI

- I beni non sono liberi, in quanto, come già in precedenza riportato, è in corso un Contratto di comodato e, pertanto, al valore venale dovrà essere operata una riduzione del 5%; € 364.249,29 - 5% = € 346.036,82;
- Come già riportato in precedenza, avendo il sottoscritto C.T.U. riscontrato delle difformità, bisogna considerare una spesa complessiva di € 2.200,00 per la redazione della richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (€ 516,00 oblazione sanatoria; € 103,64 diritti di Segreteria; € 1.580,36 spese tecniche);
- Poiché con la D.I.A. già richiamata, i beni sono stati unificati funzionalmente, bisognerà predisporre un nuovo accatastamento, del costo di € 1.500,00.

Pertanto il valore finale del bene risulta essere pari a € 342.336,82

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.

Nel caso in esame non vi sono quote indivise.

Con la presente relazione, costituita da 27 pagine dattiloscritte, compreso l'elenco allegati e 13 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Benevento, 19/02/20

Il C.T.U.




