

CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO PAG.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI PAG.

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO PAG.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE PAG.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PAG.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PAG.

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI PAG.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PAG.

CONCLUSIONI PAG.

ELENCO ALLEGATI PAG.

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE PAG.

ALLEGATI



L'INCARICO

In data 02.11.2021, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.125/1998 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in San Nicola Manfredi identificati in catasto fabbricati del Comune di San Nicola Manfredi al foglio n.11 p.lla 270 e p.lla sub 268 sub 4, sub 5 e sub 6. (**Allegato 1: Incarico**)

In data 4.11.2022 la sottoscritta accettava l'incarico.(**Allegato 2: Accettazione incarico**).

I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche 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 stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli



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

- d.** indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE)**;
- e.** 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 essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore precedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- f.** 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;
- g.** 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;
- h.** ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso



- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- i.** alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall’OMI – 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 tagli 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;
- ii.** nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l’immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un’ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l’approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 cod. proc. civ, dall’art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l’intero immobile (in difetto di offerta per l’acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell’importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l’udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell’intero.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L’Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.



- L'Ufficio Tecnico Comunale di San Nicola Manfredi per acquisire il certificato di destinazione urbanistica e la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi della costruzione.
- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 08.02.2022 la sottoscritta effettuava l'accesso sui luoghi di causa presso l'immobile oggetto di stima ubicato nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) in località San Lorenzo.

All'atto dell'accesso l'immobile risultava non abitato.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. (**Allegato 3: Elaborato fotografico**).

Negli allegati alla precedente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal geometra Cinzia Russo vi è una Istanza di Sanatoria per abusi edilizi presentata da Accettola Gianni il 16.12.1994.

Tale sanatoria non risulta perfezionata in quanto non sono stati mai eseguiti i pagamenti relativamente all'oblazione, agli oneri di concessione, ecc...

Nella presente Consulenza Tecnica d'Ufficio si è provveduto a stimare tali importi, ovvero ad aggiornare quelli già determinati dal precedente Ctu per sanare gli abusi edilizi, definendo le modalità per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ed i costi da sostenere.

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata al Genio Civile di Benevento, l'ufficio, con nota registrata al protocollo n.112936 del 01.03.2022, rispondeva che la ricerca di archivio non ha dato esito positivo, per cui, relativamente all'immobile in ditta _____ sito a _____

in _____, non è stato possibile rinvenire nulla. (**Allegato 4: Nota protocollo 112936 del 1.03.2022**)

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

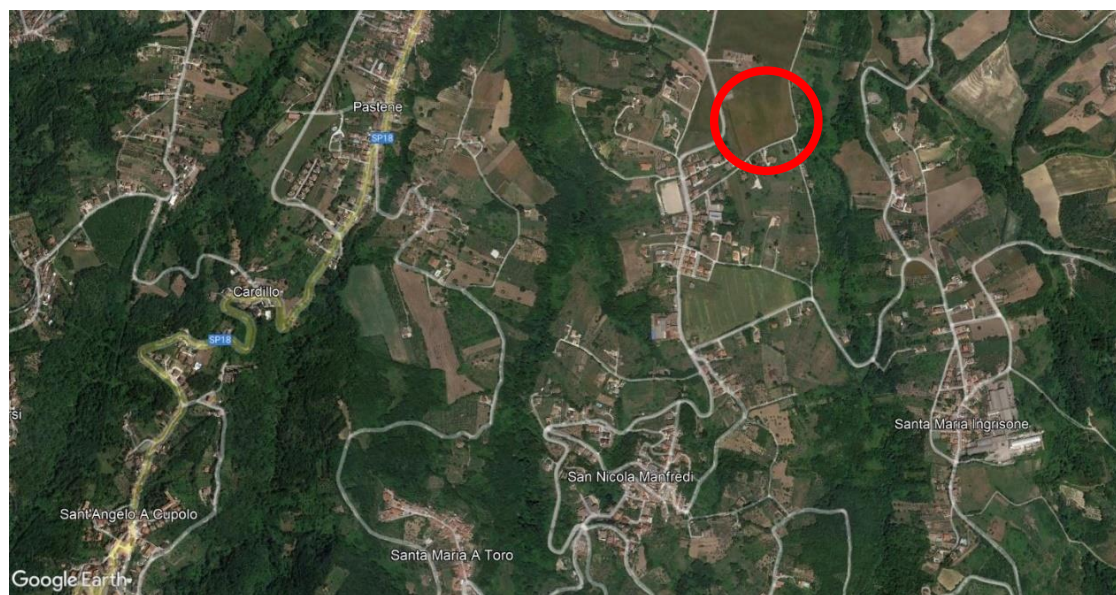
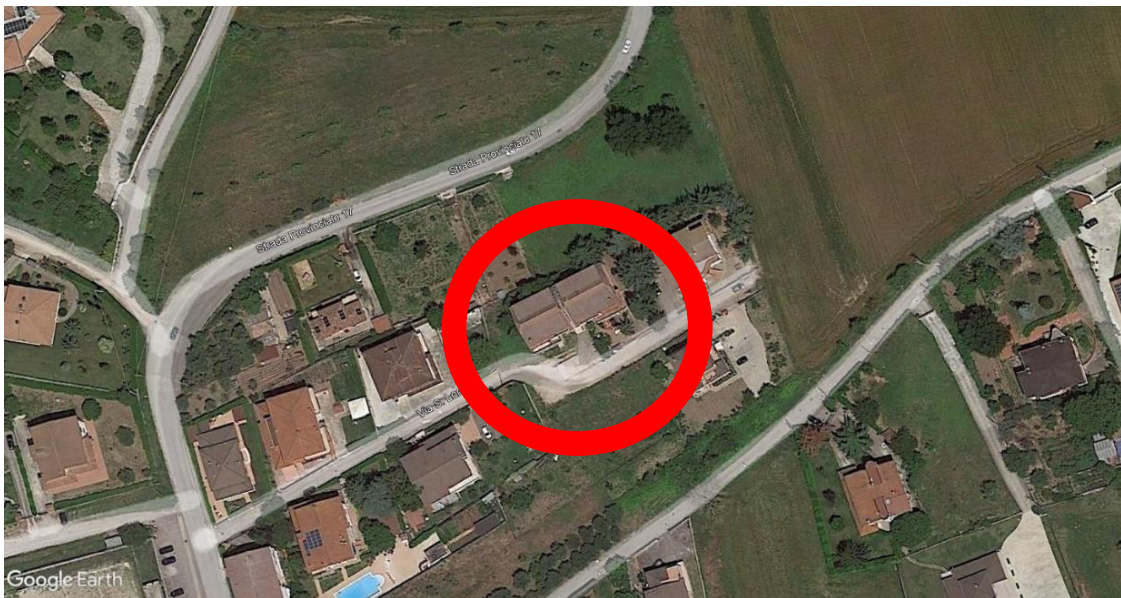
- Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**
- Individuazione dei beni componenti il lotto**
- Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
- Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- Identificazione catastale**



- f. **Stato di possesso degli immobili**
- g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
- h. **Altre informazioni concernenti i beni**
- i. **Valutazione complessiva dei beni**
- j. **Conclusioni**

a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di San Nicola Manfredi, in Provincia di Benevento, alla via San Lorenzo, nell'omonima località posta lungo la Strada Provinciale n° 17 denominata "Bivio Pastene – Bivio San Martino Sannita (diramazione A della S.P. n° 18)".

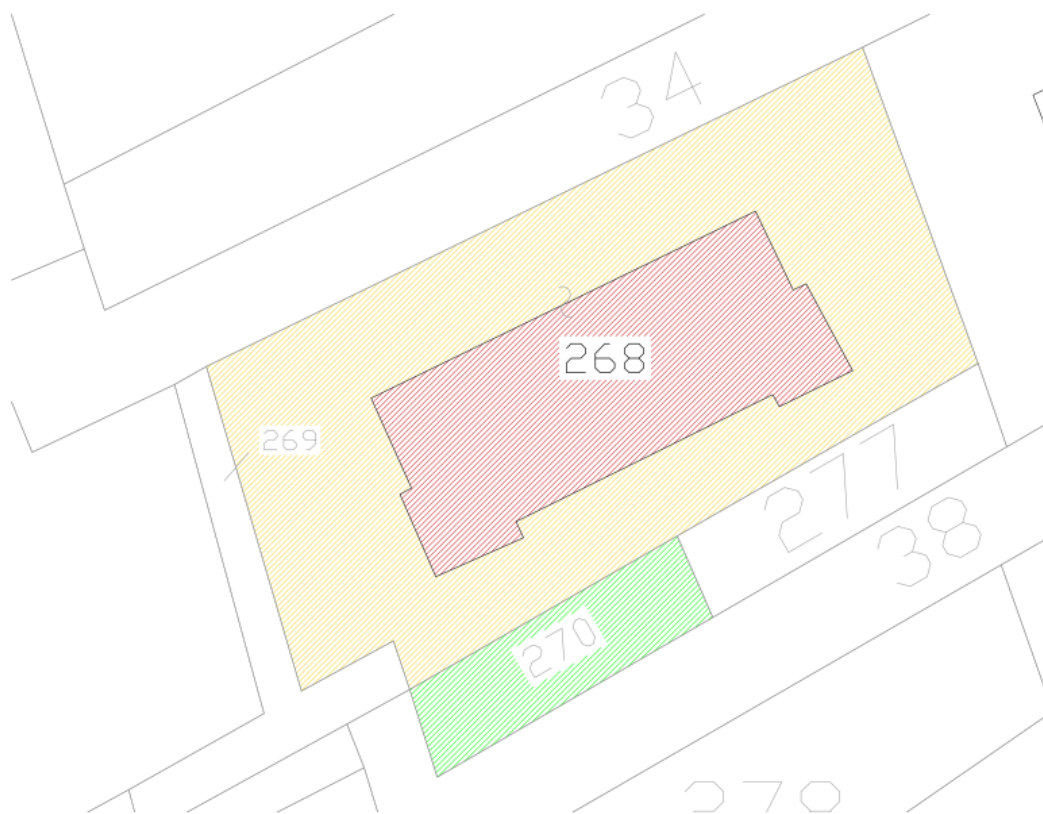


Tale contrada si trova a circa 1 km a nord del centro capoluogo comunale ed è a esso collegato attraverso la summenzionata S.P. n° 17 oltre che la S.P. n° 18.

I beni oggetto della presente perizia tecnica sono quelli intestati agli esecutati e nello specifico:

- L'immobile individuato al Catasto dei Fabbricati Foglio 11 particella 268 sub 4, sub5 e sub 6
- L'area pertinenziale all'immobile individuata al Catasto dei Terreni Foglio 11 particella 268 (ente urbano)
- Il terreno individuato al Catasto dei Terreni Foglio 11 particella 270

Delle due particelle rientranti nel Catasto Terreni, la 268 rappresenta la corte di pertinenza del fabbricato (area campita in giallo), circondandolo su tutti i quattro lati, mentre la particella 270 è posta a sud della precedente (area campita in verde), anteriormente all'ala del fabbricato che ospita le unità immobiliari precedentemente individuate.



L'immobile si trova a circa 1,5 km a nord ovest del centro abitato, tra le località Russi e Porti, a breve distanza dalla Strada Provinciale n° 83 "Telese – Gioia".

I beni sono siti a 315 metri slm e sono identificati dalle seguenti coordinate UTM (riferite al fabbricato): Fuso 33, 485403 Est, 4547790 Nord.



Individuazione, in rosso, della parte di fabbricato oggetto di procedura

Le particelle rientranti nel NCEU, oggetto di perizia, fanno parte di un più ampio fabbricato, costituendone la sezione occidentale.

Tale edificio è costituito da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo sottotetto, e uno seminterrato.

Ognuno dei tre piani fuori terra, tra loro collegati attraverso un vano scala comune posto in posizione centrale, ospita due appartamenti.

Si ribadisce che i beni oggetto di causa sono quelli appartenenti alla verticale occidentale.

La porzione di fabbricato oggetto delle presente procedura confina a destra con il vano scala identificato al catasto con il sub 1 ed i beni di proprietà _____, a sinistra con la corte di proprietà esclusiva identificata al catasto con il sub 2.

Provenienza del bene: il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è pervenuto al signor _____ in regime di comunione legale con la moglie _____ per atto di compravendita del Dott. Proc. Tommaso Caruso, notaio in Benevento, del 14. 12. 88 Rep. 20075/4337 reg.to a Benevento il 27.12.89 al n.5204 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento al n. di R.P. 301 del 12.01.1989.

Caratteristiche strutturali: Lo stabile è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato e coperture a falde inclinate; i soali sono in latero- cemento. Il piano seminterrato ha un'altezza utile netta di 2.80 metri, il piano terra di 2.85 metri, il piano primo di 2.95 metri ed il piano secondo di 2.95 metri.



Condizioni di manutenzione: Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) Pavimenti
- 2) Pareti e soffitti
- 3) Infissi
- 4) Impianto elettrico
- 5) Impianto idrico e servizi igienico sanitari
- 6) Impianto di riscaldamento

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi elencati.

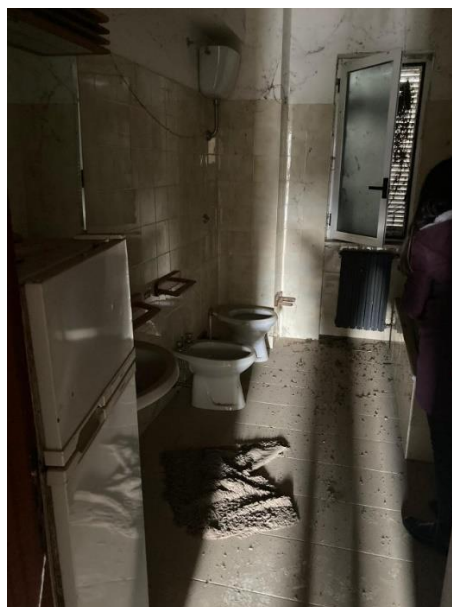
L'immobile attualmente è in uno stato di completo abbandono.

Tutti gli appartamenti costituenti l'immobile, ad eccezione di quello al piano terra, sono incompleti dal punto di vista costruttivo, mancano infatti le finiture, quali pavimenti e rivestimenti.

Gli infissi sono tutti da sostituire.



Nell'immobile vi sono detriti ovunque:



La vegetazione ha ricoperto i balconi:



I solai sono da ripristinare in quanto ammalorati dalle infiltrazioni.



Anche i muri perimetrali presentano infiltrazioni importanti:



Impianti: Per quanto riguarda gli impianti a piano terra sono completi, ma tutti da sostituire, in quanto non adeguati alle normative vigenti. Agli altri due piani gli impianti risultano incompleti; vi sono, infatti, solo le condotte di distribuzione (per altro da sostituire); vi è la predisposizione per i terminali dell'impianto di riscaldamento, ma le tubazioni sono in rame e non coibentate, per cui non a norma. I terminali dell'impianto di riscaldamento, ovvero i termosifoni sono presenti solo a piano terra, ma da sostituire in quanto non a norma ed in stato di degrado.

Il quadro elettrico non è a norma, così come l'intero impianto.



I balconi sono in evidente stato di ammaloramento in quanto vi è un significativo distacco dell'intonaco per cui necessitano interventi di ripristino.



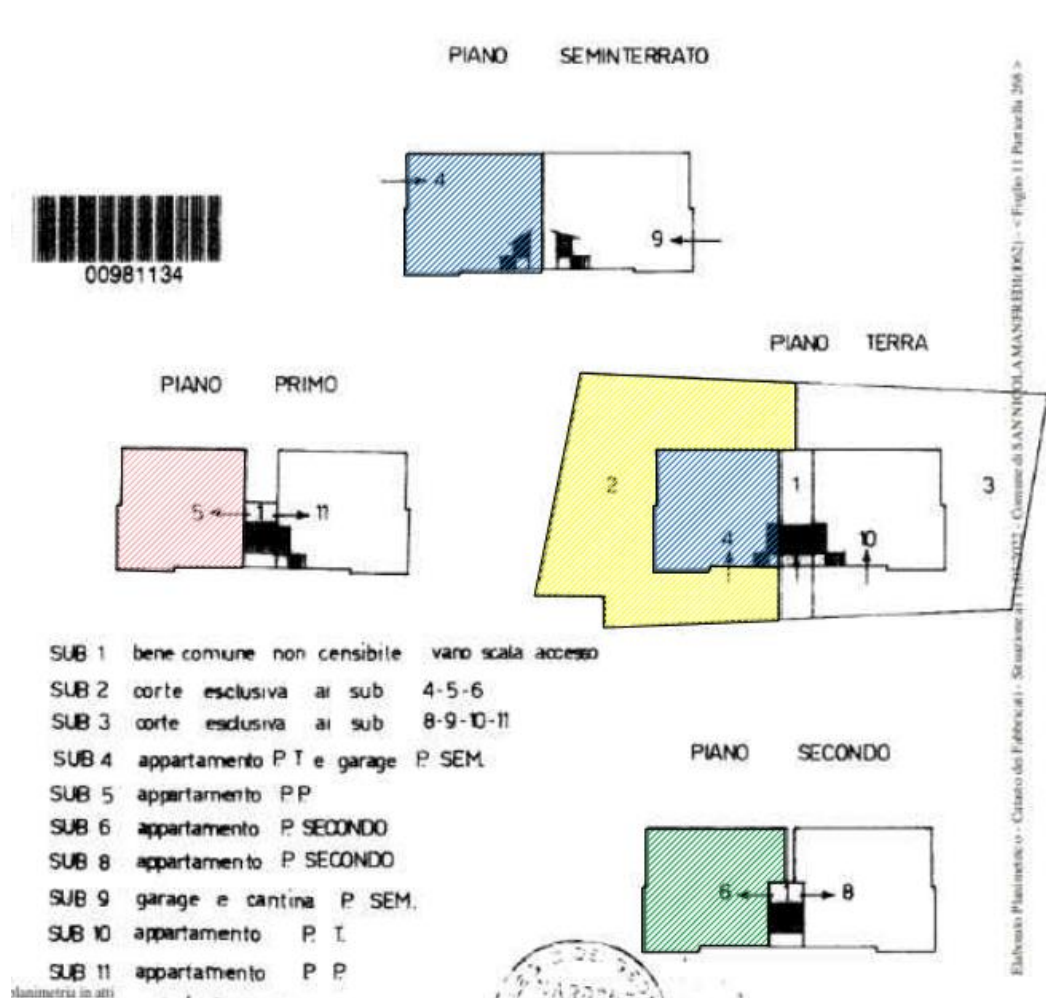
Per la vendita si individuano **tre lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato. Infatti, ogni piano di cui si compone l'immobile è completamente autonomo; l'accesso ad ogni livello è indipendente.

In particolare:

- il **LOTTO 1** è costituito dall'appartamento al piano seminterrato e al piano terra dell'immobile collegati tra loro attraverso una scala interna, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 4.
- il **LOTTO 2** è costituito dall'appartamento al piano primo, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 5.
- il **LOTTO 3** è costituito dall'appartamento al piano secondo, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 6.



L'area pertinenziale individuata al Foglio 11 particella 268 sub 2 del Catasto Terreni è una corte esclusiva ai sub 4,5 e 6, ovvero è comune ad ogni lotto. Ha una superficie di 350 mq.



La porzione di terreno di 110 mq identificata al catastale Foglio 11 particella 270 (porzione in parte asfaltata) è da considerarsi anch'essa pertinenziale ai sub 4-5 e 6 rappresentando un unicum con l'area della particella 268. È da considerarsi come un'area da adibire al parcheggio dei veicoli dei proprietari dei tre appartamenti.

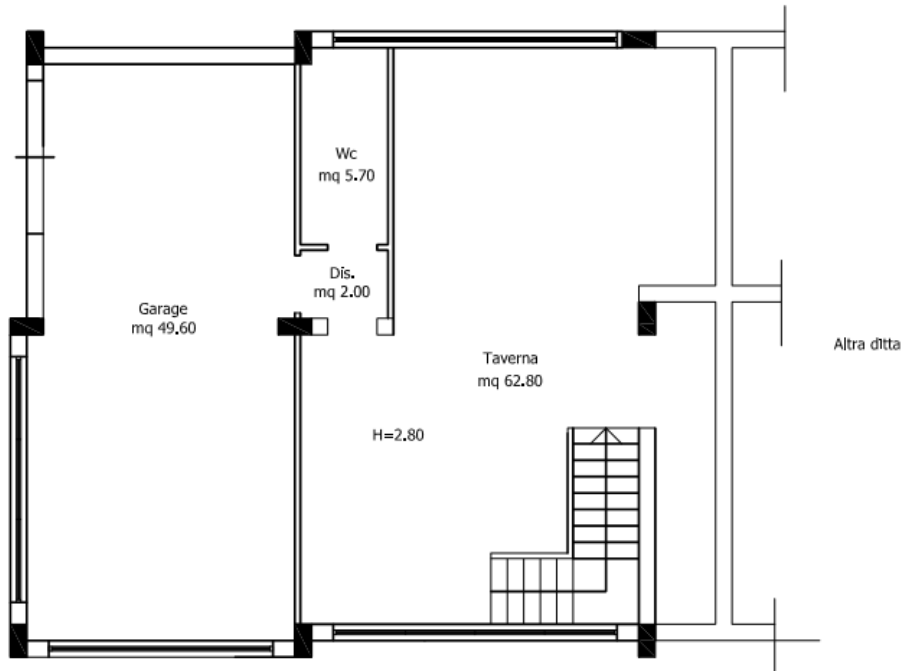


b. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Il **LOTTO 1** è costituito dall'appartamento catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 4 (piano seminterrato e piano terra dell'immobile), indipendenti dagli altri livelli e collegati tra loro attraverso una scala interna.

PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:100



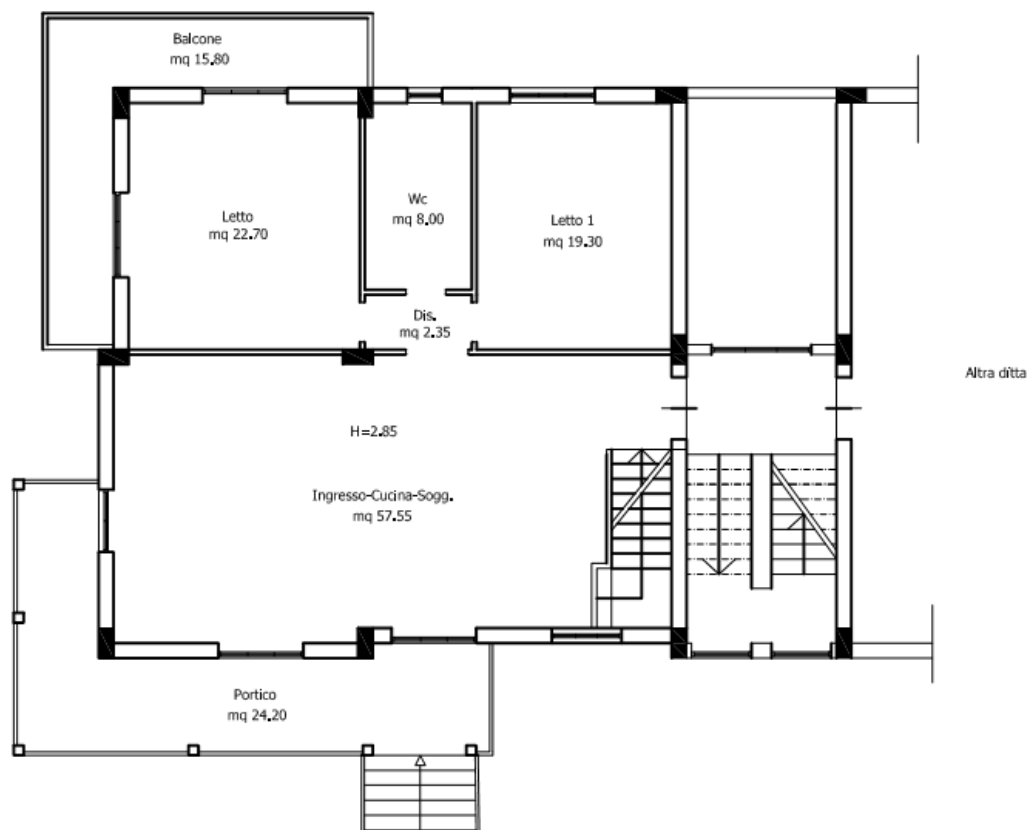
Il piano seminterrato è costituito da un garage di circa 50.00 mq e da un ampio locale adibito a taverna di circa 63.00 mq e altezza 2.80 m.

E' presente anche un servizio igienico di circa 6.00 mq ed un disimpegno di 2.00 mq.



PIANO TERRA

Scala 1:100



Il piano terra presenta un'altezza utile di 2.85 m e si compone di un ingresso-cucina di 57.55 mq, due camere da letto, una di 19.30 mq e l'altra di 22.70 mq, un disimpegno di 2.35 mq, un servizio igienico di 8.00 mq

Il piano terra è collegato al piano seminterrato da una scala interna. A tale livello sul lato nord ovest vi è un balcone di 15.80 mq e sul lato sud est vi è un portico di 24.20 mq accessibile attraverso una piccola rampa di scale formata da n.6 gradini.

Confini Lotto 1: a destra confina con il vano scala identificato al catasto con il sub 1 ed i beni di proprietà , a sinistra con la corte di proprietà esclusiva identificata al catasto con il sub 2.



Superficie utile netta Lotto 1:

Piano Seminterrato	Superficie Netta
Garage	49.60 mq
Servizio igienico	5.70 mq
Disimpegno	2.00 mq
Taverna	62.80 mq
Totale Superficie Netta Piano Terra = 120.10 mq	

Piano Terra	Superficie Netta
Letto 1e	19.30 mq
Letto 2	22.70 mq
Ingresso-Cucina-Soggiorno	57.55 mq
Disimpegno	2.35 mq
Servizio igienico	8.00 mq
Balcone	15.80 mq
Portico	24.20 mq
Totale Superficie Netta Piano Terra = 149.90 mq	



Il **LOTTO 2** è costituito dall'appartamento al piano primo, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 5, indipendente dagli altri livelli e accessibile dalla scala principale.

PIANO PRIMO

Scala 1:100



Il piano primo presenta un'altezza utile di 2.95 m e si compone di un ingresso di 10.20 mq, due camere da letto, una di 22.90 mq e l'altra di 20.20 mq, due servizi igienici, uno di 5.40 mq e l'altro di 9.00 mq, un soggiorno di 22.35 mq e due disimpegni di 3.15 mq e di 3.05 mq.

Sul lato nord ovest vi è un balcone di 15.80 mq e sul lato sud est un balcone di 27.90 mq.

Confini Lotto 2: a destra confina con il vano scala identificato al catasto con il sub 1 ed i beni di proprietà _____, a sinistra non confina con alcun bene, essendo tale prospetto "libero".



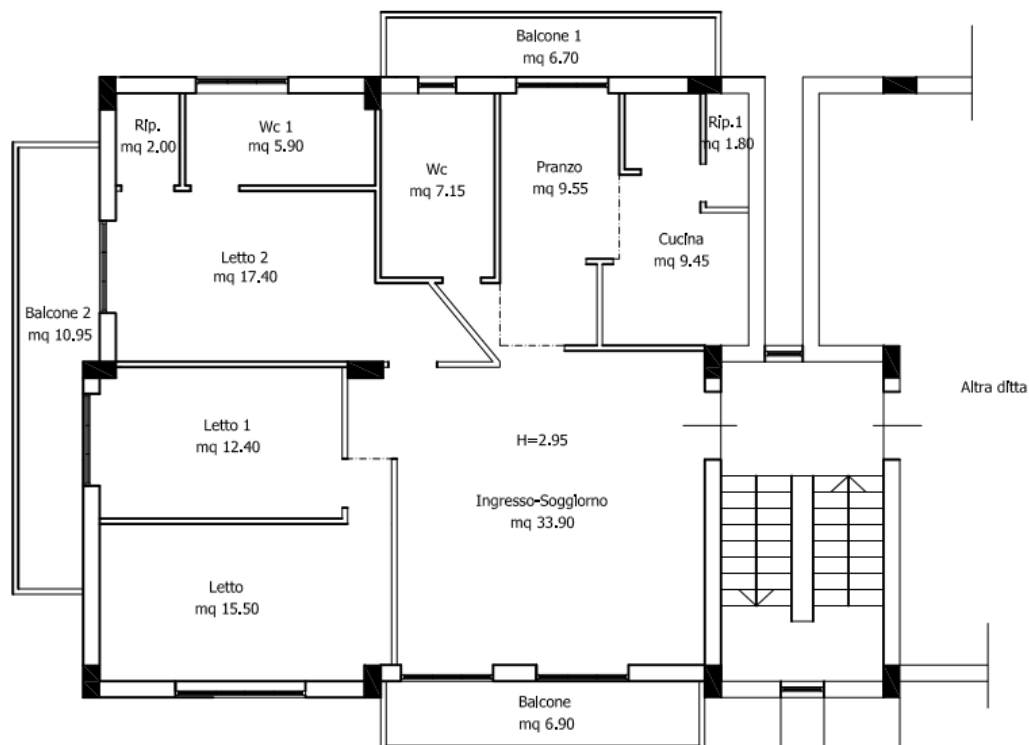
Superficie utile netta Lotto 2:

Piano Primo	Superficie Netta
Ingresso	10.20 mq
Disimpegno 1	3.05 mq
Disimpegno 2	3.15 mq
Servizio igienico 1	5.40 mq
Servizio igienico 2	9.00 mq
Cucina	17.80 mq
Soggiorno	22.35 mq
Letto 1	22.90 mq
Letto 2	20.20 mq
Balcone 1	15.80 mq
Balcone 2	27.90 mq
Totale Superficie Netta Piano Primo = 157.75 mq	

Il **LOTTO 3** è costituito dall'appartamento al piano secondo, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 6, indipendente dagli altri livelli, accessibile dalla scala principale.

PIANO SECONDO

Scala 1:100



Il piano secondo presenta un'altezza utile di 2.95 m e si compone di un ampio ingresso -soggiorno di 33.90 mq, di due camere da letto, una di 15.50 mq e un'altra di 12.40 mq, di una camera da letto con annesso servizio igienico e ripostiglio (cabina armadio) di complessivi 25.30 mq, di una cucina con ripostiglio di complessivi 11.25 mq, una sala da pranzo di 9.55 mq e un servizio igienico di 7.15 mq. Tale livello presenta balconi su tutti i fronti liberi.

Confini Lotto 3: a destra confina con il vano scala identificato al catasto con il sub 1 ed i beni di proprietà , a sinistra non confina con alcun bene, essendo tale prospetto "libero".

Superficie utile netta Lotto 3:

Piano Secondo	Superficie Netta
Ingresso-Soggiorno	33.90 mq
Camera da letto 1	12.40 mq
Camera da letto 2	17.40 mq
Camera da letto 3	15.50 mq
Servizio igienico 1	5.90 mq
Servizio igienico 2	7.15 mq
Ripostiglio 1	1.80 mq
Ripostiglio 2	2.00 mq
Cucina	9.45 mq
Pranzo	9.55 mq
Balcone 1	6.70 mq
Balcone 2	10.95 mq
Balcone 3	6.90 mq
Totale Superficie Netta Piano Srcondo = 139.60 mq	



c. REGOLARITA' DEI BENI

Dalla documentazione acquisita e dagli atti della precedente Ctu si evince che:

- il fabbricato risulta costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 419/87 del 14/08/1987.
- vi è una istanza di sanatoria per abusi edilizi per ottenere la concessione edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della costruzione. L'istanza acquisita dal Comune in data 19.12.1994 è stata regolarmente istruita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 5723 del 13.09.1995, subordinata alla presentazione di alcuni documenti e versamenti.

Tuttavia la concessione in sanatoria, ad oggi, risulta non perfezionata in quanto non sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- Apposizione di n. 2 marche da bollo da euro 14,62;
- pagamento oblazione di euro 2.298,85;
- pagamento da effettuare sul c.c.p.t. n. 11528829 intestato alla "Tesoreria del Comune di San Nicola Manfredi" dell'importo di euro 671,39;
- pagamento dei diritti di segreteria su c.c.p.t. n. 11528829 intestato alla "Tesoreria del Comune di San Nicola Manfredi" dell'importo di euro 58,40;

(Allegato 5: Istanza di sanatoria per abusi edilizi del 19.12.94)

Dal punto di vista urbanistico, i beni in oggetto sono siti in zona B di completamento, come da azzonamento del Piano urbanistico comunale (PUC) di San Nicola Manfredi, di cui si riporta, di seguito, uno stralcio dell'elaborato DP 21*.



d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

Il bene immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica ex D. Lgs n.192/2005 e ss.mm.ii.

e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, i beni in esame sono così censiti:

Nuovo catasto edilizio urbano							
foglio	p.lla	sub	piano	Cat.	classe	vani	Rendita (€)
11	268	4	S1-T	A2	5	7	379,60
11	268	5	1	A2	15	5,5	298,25
11	268	6	2	A2	5	7	379,60

Tutte le sopradescritte particelle sono intestate a:

- _____, nato a _____, proprietario per ½
- _____, nata a _____, proprietaria per ½

Dall'ispezione catastale è possibile riscontrare che la particella 268, in cui rientrano i sopraindicati beni oggetto di perizia, comprende anche i seguenti subalterni (estranei alla presente procedura):

- sub. 1 (bene comune non censibile);
- sub. 2 (bene comune non censibile);
- sub. 3 (bene comune non censibile);
- sub. 8 (intestato ad altra ditta);
- sub. 9 (intestato ad altra ditta);
- sub. 10 (intestato ad altra ditta);
- sub. 11 (intestato ad altra ditta);

Nuovo catasto terreni						
foglio	p.lla	categoria	classe	Consistenza (mq)	R. Dom. (€)	R. Agr. (€)
11	268	Ente urbano		998	-	-
11	270	Seminativo arborato	1	110	1,14	0,62

Il mappale 268 è legato al fabbricato con medesima identificazione.

La particella 270 è invece intestata al solo:

- _____, nato a _____.

(Allegato 6: Visure storiche ed estratti di mappa catastale).



Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'estratto di mappa:



Estratto dal Foglio di mappa 11 del Comune di San Nicola Manfredi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi riportato in planimetria catastale e quanto rilevato in fase di accesso vi è conformità per quanto riguarda le superfici.

f. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta allo stato disabitato.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria Reg.part.41 del 28.01.95 a favore del Banco di Napoli Spa e contro i coniugi ;
- Decreto ingiuntivo Reg. Part. 331 del 24.05.95 a favore della Banca Sannitica Spa e contro i coniugi ;
- Ipoteca giudiziale Reg.Part. 618 del 14.10.95 a favore della Cassa di Mutualità del Sannio e contro ;
- Sentenza dichiarativa di fallimento Reg. Part. 2636 del 06.04.96 a favore Massa dei creditori del fallimento e contro ;
- Pignoramento immobiliare Reg.Part. 5631 del 25.06.98 a favore della Banca Popolare di Novara e contro ;



h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criteri di stima

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

- 1) Stima sintetica o comparativa
- 2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite.

La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all’Agenzia delle Entrate la gestione dell’Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell’OMI ha perseguito le seguenti missioni:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all’attività estimativa dell’Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell’Agenzia e, più in generale, dell’amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L’Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell’Agenzia e, più in generale, dell’amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell’Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull’analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l’acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L’Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

- 1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell’amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);
- 2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l’avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio. Dunque, l’OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:
 - a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
 - b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
 - c) elaborazione dei dati acquisiti;
 - d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
 - e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
 - f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
 - g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.



La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\text{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto.

Per cui, a partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore P_m .

Per il calcolo della superficie commerciale S_c si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile.

- Calcolo del valore P_m

Dalla visura effettuata per tale immobile si evince che lo stesso è di categoria A2 ovvero abitazioni di tipo civile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN NICOLA MANFREDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1250	L	4,7	6,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1150	L	4,6	6,7	N
Box	NORMALE	570	700	L	2,6	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1600	1950	L	6,9	10	N

Effettuando la media dei valori rilasciati dall'Agenzia delle Entrate per un immobile di tipologia "Abitazioni Civili" sito in San Nicola Manfredi (BN) si ha un valore di **1125,00 euro/mq**.

Tale valore è, però, riferito ad un immobile con caratteristiche diverse da quello oggetto della presente stima; per cui vanno utilizzati una serie di coefficienti correttivi di stima che tengono conto delle peculiarità della struttura in esame.



Coefficienti di correzione della stima

Preliminarmente bisogna considerare l'età dell'immobile ed il suo stato conservativo.

La Concessione Edilizia dell'immobile è del 1987, per cui l'età dell'immobile è compresa tra 20-40 anni:

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Inoltre, l' immobile è completamente da ristrutturare:

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%
Piano 3*	0%
Nuova costruzione	+15%

Per quanto concerne la luminosità l'immobile è luminoso essendo libero su tre fronti (confina solo sul lato nord est con il vano scala):

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

L'esposizione dell'immobile è interna:

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10,00%



Il riscaldamento è assente:

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In funzione del piano si ha:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1'	-10%	-10%
Piano 2'	-3%	-15%
Piano 3'	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%

Per cui:

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 50% per la determinazione del P_m (da moltiplicare poi per la superficie commerciale del piano seminterrato):

$$P_m (\text{seminterrato}) = 563 \text{ euro/mq}$$

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 35% per la determinazione del P_m (da moltiplicare poi per la superficie commerciale del piano terra):

$$P_m (\text{piano terra}) = 731 \text{ euro/mq}$$

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 35% per la determinazione del P_m (da moltiplicare poi per la superficie commerciale del piano primo)

$$P_m (\text{piano primo}) = 731 \text{ euro/mq}$$

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 40% per la determinazione del P_m (da moltiplicare poi per la superficie commerciale del piano secondo):

$$P_m (\text{piano secondo}) = 675 \text{ euro/mq}$$



Superfici Commerciali

Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda

Superficie lorda lotto 1:

Piano Seminterrato	Superficie Lorda
Garage	54.56 mq
Servizio igienico	6.27 mq
Disimpegno	2.20 mq
Taverna	69.08 mq
Totale Superficie lorda Piano Seminterrato = 132 mq	

Piano Terra	Superficie Lorda
Letto 1e	21.23 mq
Letto 2	24.97 mq
Ingresso-Cucina-Soggiorno	63.33 mq
Disimpegno	2.58 mq
Servizio igienico	8.80 mq
Balcone	17.38 mq
Portico	26.62 mq
Totale Superficie lorda Piano Terra = 165 mq	



Superficie lorda lotto 2:

Piano Primo	Superficie Lorda
Ingresso	11.20 mq
Disimpegno 1	3.35 mq
Disimpegno 2	3.46 mq
Servizio igienico 1	5.94 mq
Servizio igienico 2	9.90 mq
Cucina	19.58 mq
Soggiorno	24.58 mq
Letto 1	25.19 mq
Letto 2	22.22 mq
Balcone 1	17.38 mq
Balcone 2	30.69 mq
Totale Superficie lorda Piano Primo = 175 mq	

Superficie lorda lotto 3:

Piano Secondo	Superficie Netta
Ingresso-Soggiorno	33.90 mq
Camera da letto 1	12.40 mq
Camera da letto 2	17.40 mq
Camera da letto 3	15.50 mq
Servizio igienico 1	5.90 mq
Servizio igienico 2	7.15 mq
Ripostiglio 1	1.80 mq
Ripostiglio 2	2.00 mq
Cucina	9.45 mq
Pranzo	9.55 mq
Balcone 1	6.70 mq
Balcone 2	10.95 mq
Balcone 3	6.90 mq
Totale Superficie Netta Piano Secondo = 139 mq	



In funzione dei parametri correttivi della Superficie lorda si ottiene la **Superficie Commerciale S_c** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, leccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, leccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, leccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, leccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, leccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, leccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, leccedenza va calcolata al 5%



Piano Seminterrato	Superficie Raggiagliata	Superficie Commerciale
Garage	60% della superficie lorda	32.74 mq
Servizio igienico	100% della superficie lorda	6.27 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	2.20 mq
Taverna	60% della superficie lorda	41.45 mq

Piano Terra	Superficie Raggiagliata	Superficie Commerciale
Letto 1e	100% della superficie lorda	21.23 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	24.97 mq
Ingresso-Cucina-Soggiorno	100% della superficie lorda	63.33 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	2.58 mq
Servizio igienico	100% della superficie lorda	8.80 mq
Balcone	25% fino a 25 mq	4.35 mq
Portico	35% fino a 25 mq 10% eccedenza dei mq	8.91 mq

Superficie Commerciale LOTTO 1 = 217,00 mq

Piano Primo	Superficie Raggiagliata	Superficie Commerciale
Ingresso	100% della superficie lorda	11.20 mq
Disimpegno 1	100% della superficie lorda	3.35 mq
Disimpegno 2	100% della superficie lorda	3.46 mq
Servizio igienico 1	100% della superficie lorda	5.94 mq
Servizio igienico 2	100% della superficie lorda	9.90 mq
Cucina	100% della superficie lorda	19.58 mq
Soggiorno	100% della superficie lorda	24.58 mq
Letto 1	100% della superficie lorda	25.19 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	22.22 mq
Balcone 1	25% fino a 25 mq	4.35 mq
Balcone 2	25% fino a 25 mq 10% eccedenza dei mq	6.82 mq

Superficie Commerciale LOTTO 2 = 137,00 mq



Piano Secondo	Superficie Raguagliata	Superficie Commerciale
Ingresso-Soggiorno	100% della superficie lorda	33.90 mq
Camera da letto 1	100% della superficie lorda	12.40 mq
Camera da letto 2	100% della superficie lorda	17.40 mq
Camera da letto 3	100% della superficie lorda	15.50 mq
Servizio igienico 1	100% della superficie lorda	5.90 mq
Servizio igienico 2	100% della superficie lorda	7.15 mq
Ripostiglio 1	100% della superficie lorda	1.80 mq
Ripostiglio 2	100% della superficie lorda	2.00 mq
Cucina	100% della superficie lorda	9.45 mq
Sala da pranzo	100% della superficie lorda	9.55 mq
Balcone 1	25% fino a 25 mq	1.67 mq
Balcone 2	25% fino a 25 mq	2.74 mq
Balcone 3	25% fino a 25 mq	1.73 mq

Superficie Commerciale LOTTO 3 = 121,00 mq

Per cui:

- Il valore venale del **LOTTO 1** è di **euro 144.680,00** .

563 euro/mq x 83 mq = 46.729 euro

731 euro/mq x 134 mq = 97.954 euro

- Il valore venale del **LOTTO 2** è di **euro 100.147,00** .:

731 euro/mq x 137 mq = 100.147 euro

- Il valore venale del **LOTTO 3** è di **euro 81.675,00** .:

675 euro/mq x 121 mq = 81.675 euro

Da tali importi bisogna detrarre i costi per il rifacimento degli impianti secondo il comuto metrico delle lavorazioni necessarie per ogni lotto:

Lotto 1:

- Smaltimento pavimento + massetto
- Rimozione tubi idrici e di scarico esistenti
- Rimozione termosifoni esistenti
- Nuovi impianti idrici e di scarico
- Nuovi termosifoni
- Nuova Caldaia a condensazione
- Rimozione cavi elettrici



- Nuovo impianto elettrico

Per il Lotto 1 per gli impianti il costo da prevedere è di **euro 15.000,00**.

Lotto 2:

- Smaltimento massetto
- Rimozione tubi idrici e di scarico esistenti
- Nuovi impianti idrici e di scarico
- Nuovi termosifoni
- Nuova Caldaia a condensazione
- Rimozione cavi elettrici
- Nuovo impianto elettrico

Per il Lotto 2 per gli impianti il costo da prevedere è di **euro 11.000,00**.

Lotto 3:

- Smaltimento massetto
- Rimozione tubi idrici e di scarico esistenti
- Nuovi impianti idrici e di scarico
- Nuovi termosifoni
- Nuova Caldaia a condensazione
- Rimozione cavi elettrici
- Nuovo impianto elettrico

Per il Lotto 3 per gli impianti il costo da prevedere è di **euro 11.500,00**.

(Allegato 7: Computo metrico impianti).

Per il lotto 3 è necessario, infine, considerare i costi della concessione edilizia in sanatoria. Infatti, grazie alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Nicola Manfredi, per gli immobili pignorati in cui le ragioni del credito siano intervenute prima dell'ultima legge in materia di condono, cioè prima del 2 ottobre 2003, la norma introduce la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge. Tale costo è di circa 20.000 euro.

Dunque,

- Il valore venale del LOTTO 1 è di euro 129.680
- Il valore venale del LOTTO 2 è di euro 89.147
- Il valore venale del LOTTO 3 è di euro 50.175



i. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- I beni pignorati sono censiti al Foglio 11 particella 268 sub 4,5 e 6 del Catasto Fabbricati, Foglio 11 particella 268 sub 2 del Catasto Terreni e Foglio 11 particella 270 del Catasto Terreni.
- Il fabbricato risulta costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 419/87 del 14/08/1987.
- L'immobile attualmente risulta abbandonato ed in scadenti condizioni di manutenzione.
- Per la vendita si individuano **tre lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato. Infatti, ogni piano di cui si compone l'immobile è completamente autonomo; l'accesso ad ogni livello è indipendente.

In particolare:

- il **LOTTO 1** è costituito dall'appartamento al piano seminterrato e al piano terra dell'immobile collegati tra loro attraverso una scala interna, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 4.
- il **LOTTO 2** è costituito dall'appartamento al piano primo, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 5.
- il **LOTTO 3** è costituito dall'appartamento al piano secondo, catastalmente individuato al Foglio 11 particella 268 sub 6.

L'area pertinenziale individuata al Foglio 11 particella 268 sub 2 del Catasto Terreni è una corte esclusiva ai sub 4,5 e 6, ovvero è comune ad ogni lotto. Ha una superficie di 350 mq.

- A carico dell'immobile vi sono le seguenti formalità:
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:
 - Ipoteca volontaria Reg.part.41 del 28.01.95 a favore del Banco di Napoli Spa e contro i coniugi ;
 - Decreto ingiuntivo Reg. Part. 331 del 24.05.95 a favore della Banca Sannitica Spa e contro i coniugi ;
 - Ipoteca giudiziale Reg.Part. 618 del 14.10.95 a favore della Cassa di Mutualità del Sannio e contro ;
 - Sentenza dichiarativa di fallimento Reg. Part. 2636 del 06.04.96 a favore Massa dei creditori del fallimento e contro
 - Pignoramento immobiliare Reg.Part. 5631 del 25.06.98 a favore della Banca Popolare di Novara e contro



- Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è sito in zona B di completamento, come da azzonamento del Piano urbanistico comunale (PUC) di San Nicola Manfredi
- Vi è regolarità catastale, ma non urbanistica. Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Nicola Manfredi il costo da sostenere per la eliminazione degli abusi è stato quantificato in euro 20.000,00 per l'ampliamento dell'ultimo livello (Lotto 3).
- Gli impianti non sono adeguati alla vigente normativa; i costi necessari al loro adeguamento sono stati quantificati in:
 - euro 15.000,00 per il Lotto 1
 - euro 11.000,00 per il Lotto 2
 - euro 11.500,00 per il Lotto 3
- Il bene immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica ex D. Lgs n.192/2005 e ss.mm.ii.
- Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, suddiviso in tre lotti, è di :
 - **euro 129.680 per il LOTTO 1**
 - **è di euro 89.147 per il LOTTO 2**
 - **è di euro 50.175 per il LOTTO 3.**

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Grata per la fiducia accordatami

In fede

Il CTU

Ing. Maria Luisa Bello



Benevento, 11/03/2022

