

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 342/2010 R.G.E.

TRA

Xxx xxxxxx xxxxx.

C.F. xx xxx xxx xxx

(Avv. Xxxxxxx xxxxxxx Via Xxxxxx xx xxxxx Xxxxxxx)

E

Xxxxxxxxx Xxxxxxx

C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx

Giudice: Dott. Michele Cuoco

Prossima udienza: 30/09/2011

RELAZIONE TECNICA

Benevento, 25 luglio 2011

IL TECNICO



Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei
Collegi dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

**Raffaele
Donatiello
Geometra**

Incarico

Con ordinanza del 21/03/2011, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari, Dott. Michele Cuoco, ha nominato il sottoscritto geom. Raffaele Donatiello esperto nella procedura esecutiva n. 342/10 tra Xxx xxxxxxx xxxxx. e xxxxxxx xxxxxxxx. Il 14/04/2011; in sede di giuramento, ha ricevuto i seguenti

Quesiti

provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificato catastalmente nel Comune di Pietrelcina Fg. 19 Part. 6 Sub 7

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

b) all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzio-

ne, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 41/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

e) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

f) alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendo

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DINT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620

iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

**Raffaele
Donatiello
Geometra**

e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

g) ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- eventuali cause in corso*
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

h) alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

j) precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso af-

fermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Sopralluogo

Previo avviso inviato alle parti con comunicazione del 02/07/2011, il giorno 09/07/2011, alle ore 9,00, il sottoscritto ha avviato le operazioni peritali in Via Francesco Paga di Pietrelcina (BN), ispezionando l'immobile pignorato di proprietà della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX..

Oltre al sottoscritto ha assistito alle operazioni la sig.ra XXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx) residente in Xxx XXXXXXXX Xx XXXXXXX (BN) XXXXX XXXXXXX, qualificatasi quale cognata della proprietaria che, a causa di pregressi impegni, non ha potuto essere presente al sopralluogo.

Alla presenza della convenuta, il sottoscritto ha avuto accesso all'immobile, lo ha visionato, ha effettuato un rilievo metrico ed uno fotografico. Tali operazioni sono state verbalizzate nell'elaborato allegato alla presente.

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Confini

L'unità immobiliare confina a Nord/Est con parti comuni quali il vano scala del fabbricato – il sub 2 del foglio 19 – di cui è parte integrante; per gli altri tre lati è prospiciente la particella catastale 5 del foglio 19, quale corte comune delle particelle 6, 808 e 952 dello stesso foglio catastale.

Tipologia

L'unità immobiliare è classificata abitazione di tipo civile. Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento è tipologicamente rispondente alle edificazioni realizzate dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Benevento quali interventi di edilizia economico-popolare.

Ubicazione

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei
Collegio dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento – Sezione civile

**Raffaele
Donatiello
Geometra**

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in questione si trova nel Comune di Pietrelcina in Via Francesco Paga (già denominata Via Franchi). L'appartamento è situato al piano rialzato di tale stabile.

Accessi

All'immobile si accede direttamente dalla corte (Fg. 19 P.lla 5), comune alle particelle nn. 6, 808 e 952.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento nel Comune di Pietrelcina al Foglio 19 P.lla 6 sub. 7 Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita € 284,05 ed è intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx), quale proprietario per 500/1000 e nudo proprietario per 500/1000 e a XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx), quale usufruttuario per 500/1000.

Pertinenze e accessori

Le parti comuni consistono nel vano scala (sub 2 p.lla 6 fg. 19). È pertinenza dell'unità immobiliare pignorata, nonché dell'interno stabile di cui fa parte, la corte di mq. 2.986, comune anche alle p.lle nn. 808 e 952, e la cantina compresa nello stesso sub dell'unità immobiliare principale.

Millesimi parti comuni

Non risulta costituito il condominio ed il supercondominio tra le particelle di cui al fg. 19 sub 6, 808 e 952.

Dai dati reperiti, a titolo indicativo, si indicano comunque le quote di proprietà calcolate:

- | | |
|---|----------|
| 1. sullo stabile di cui alla p.lla 6 foglio 19 | 125/1000 |
| 2. sulla corte comune di cui alla p.lla 5 foglio 19 | 80/1000 |

Caratteristiche e destinazione zona

Centro collinare di origine medievale, sorretto dalle attività agricole, da alcune piccole e medie imprese industriali e dal turismo religioso. Più della metà dei Pietrelcinesi, il cui indice di vecchiaia è nella media, risiede nel capoluogo comunale, il cui nucleo più antico, posto su uno sperone, è dotato di due propaggini moderne, estese lungo un'importante arteria viaria; consistente è anche il numero delle case sparse sui fondi mentre solo un'esigua parte della comunità si distribuisce in alcuni aggregati urbani elementari. Il territorio comunale presenta un profilo geometrico vario ma non aspro: delimitato dal corso del fiume Tammaro, non supera le quote della media collina; il paesaggio che lo caratterizza è composto da colline ondulate ricoperte di prati e boschi e punteggiate di ville, piccole case e casolari di campagna. Dai belvedere e dalle cime dei poggi lo sguardo si spinge fino alle vicine montagne avellinesi, al monte Taburno e al monte Camposauro nonché alla conca di Benevento e alle valli dei fiumi Calore e Sabato.

Ubicata nell'Appennino sannita a 345 m.s.l.m., sul versante destro della bassa valle del fiume Tammaro, usufruisce di un sistema connettivo viario piuttosto sviluppato: dotata di un proprio scalo ferroviario sulla linea Benevento-Campobasso, che corre a 3 km dall'abitato, è servita dalla statale n. 212 della Val Fortore, arteria di rilievo interregionale, e dista 12 km dall'uscita Benevento Nord della tangenziale di Benevento. Agevoli, pertanto, sono anche i collegamenti con l'aeroporto internazionale, a 78 km, e il porto commerciale, che ne dista 84. Benevento rappresenta il punto di riferimento più immediato per i rapporti con le istituzioni e per i consumi.

L'economia locale si sta lentamente affrancando dalla sua tradizione eminentemente agricola: accanto alle attività rurali – si producono cereali, olive, carciofi e tabacco –

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DINT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei
Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento – Sezione civile

**Raffaele
Donatiello
Geometra**

prospera la piccola e media industria, attiva nei comparti dei prodotti alimentari, delle confezioni, dei tessuti, della lavorazione dei metalli e della meccanica. Il terziario, stimolato dalla crescente affluenza turistica, include servizi privati qualificati, quali quello bancario e dell'informatica, nonché una rete commerciale abbastanza articolata. Ospita le scuole dell'obbligo e alcune biblioteche ma non dispone di istituti d'istruzione secondaria di secondo grado; l'apparato ricettivo offre possibilità di ristorazione e di soggiorno mentre l'assistenza sanitaria è garantita dalla guardia medica e dalla farmacia.

Stazione di soggiorno estivo, richiama numerosi devoti di Padre Pio, della cui permanenza si conservano molti ricordi – l'olmo presso cui il frate ricevette le stimmate, oltre alla stanza da letto all'interno della masseria di famiglia –; la casa natale fa anche da scenario, nel periodo natalizio, di una delle numerosissime scene di un tradizionale presepio vivente con più di duecento figuranti. Di notevole richiamo è inoltre la sagra del carciofo, prodotto tipico dell'agricoltura locale. I festeggiamenti patronali, in onore della Madonna della Libera, hanno luogo il 3 dicembre. Nel 1887, nell'aggregato urbano di Piana Romana, nacque Padre Pio, frate cappuccino beatificato e santificato da papa Giovanni Paolo II, a San Pietro, il 2 maggio 1999 e il 16 giugno 2002.

La zona in cui ricade l'immobile in trattazione, di tipo residenziale, ricade in una fascia centrale del tessuto urbano, ai margini del centro storico, inteso come quello composto da costruzioni d'epoca, in area recintata, ben servita dalla viabilità pubblica con presenza di attività commerciali di vario tipo nonché servizi pubblici.

Dotazione condominiali

Il fabbricato, unitamente ad altri due, condivide un'area comune di mq. 2.986, non regolamentata, adibita a parcheggio ed a verde incolto o parzialmente curato, in modo

eterogeneo, direttamente dai frontisti.

Altezza utile interna

L'altezza utile interna è di 2,80 m.

Composizione interna

Dall'uscio dell'abitazione si accede all'ingresso; da quest'ultimo si entra in cucina e in un disimpegno. In tale disimpegno, di fronte la porta di ingresso, è ubicata la porta del soggiorno-pranzo e, quindi, procedendo in senso orario, quella della camera da letto matrimoniale, quella della camera singola ed, infine, quella del bagno.

L'immobile ha in dotazione una cantina ubicata allo stesso livello dell'appartamento, con accesso indipendente esterno.

Superfici

La superficie lorda corrisponde alla superficie netta (utile o calpestabile) con l'aggiunta della superficie coperta dalle tramezzature e tompagnature.

Appartamento m. 8,40 x 8,35 = mq. 70,14

Cantina m. 2,50 x 2,50 = mq. 6,25

La superficie netta corrisponde a quella utile o calpestabile.

Soggiorno/pranzo mq. 14,57

Camera da letto matrimoniale mq. 14,06

Camera da letto singola mq. 9,31

Bagno mq. 4,97

Cucina mq. 5,06

Ingresso/Disimpegno mq. 9,88

Totale superficie netta mq. 57,85

Cantina m. 2,00 x 2,00 = mq. 4,00

Superficie commerciale

Superficie lorda

Definizione	Superficie	coeff.	Sup. ragg.
Appartamento	mq. 70,14	1,00 =	mq. 70,14
Cantina	mq. 6,25	0,20 =	mq. 1,25
Totale superficie lorda ragguagliata			mq. 71,39

Superficie netta

Definizione	Superficie	coeff.	Sup. ragg.
Appartamento	mq. 57,85	1,00 =	mq. 57,85
Cantina	mq. 4,00	0,20 =	mq. 0,80
Totale superficie netta ragguagliata			mq. 58,65

Esposizione

Gli affacci della cucina, del bagno e della stanza da letto singola sono esposti a Sud/Ovest, quelli della sala da pranzo e della stanza da letto matrimoniale a Nord/Est. Le pareti esterne cieche delle due stanze da letto sono esposte a Sud/Est. Le pareti cieche dell'ingresso e del soggiorno-pranzo sono esposte a Nord/Ovest.

Caratteristiche strutturali del bene

La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento e tetto a falde inclinate.

Caratteristiche interne

Le invetriate sono in legno verniciato con vetro semplice e avvolgibile in legno; sono presenti i cosiddetti "doppi infissi" in alluminio con vetri semplici. La porta d'ingresso è anch'essa in alluminio con rinforzi in ferro e vetri retinati. Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato. Le pavimentazioni sono in marmette di cemento e scaglie di marmo levigate e lucidate ad eccezione di quelle del bagno che sono in monocottura. Le pareti sono tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e

della cucina che sono parzialmente rivestite con piastrelle in bicottura.

Stato di manutenzione

L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria.

Impianti

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, termico autonomo, di adduzione idrica e di scarico delle acque.

È necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico alle vigenti norme. È, altresì, necessario la verifica dell'impianto termico che, seppur di recente realizzazione ha bisogno delle verifiche previste dalla Legge.

Per l'impianto elettrico, sarà necessario il rifacimento completo degli infilagghi, la sostituzione dei frutti e dei connettori di giunzione nonché la realizzazione di un quadro generale provvisto di interruttore magnetotermico salvavita. A operazione compiuta sarà necessario il rilascio del certificato di conformità dell'impianto alla regola d'arte da parte dell'Impresa esecutrice dei lavori.

Per l'impianto termico sarà necessaria la misurazione dei residui di combustione e di resa termica, nonché l'installazione e collegamento di un termostato ambiente.

Qualora uno o entrambi i citati valori fosse superiore ai limiti imposti dalla normativa vigente, dovrà essere eseguita il controllo della caldaia, eliminati gli inconvenienti e rilasciato il libretto dell'impianto.

Costi necessari all'adeguamento

Le operazioni di ispezione, verifica e ripristino della conformità dell'impianto elettrico alle norme di sicurezza degli impianti, prevede un costo statistico di €/vano 250,00. Essendo l'immobile composto da 5 vani, è previsto un costo di € 1.250,00.

Le operazioni di misurazione dei gas di combustione e di resa termica, nonché controllo di funzionalità generale prevedono un costo di € 150,00. L'installazione e

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DINT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei
Collegio dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

**Raffaele
Donatiello
Geometra**

collegamento di un termostato ambiente prevede un costo di € 250,00.

Qualora da tale controllo risultasse la necessità della sostituzione della caldaia murale, è previsto un costo di € 3.500,00, comprensivo di materiali, mezzi e mano d'opera.

Regolarità sotto il profilo urbanistico

Epoca realizzazione

Con nota del 14/08/11, n. 4572/C di prot., l'Ufficio tecnico del Comune di Pietrelcina, su richiesta del sottoscritto assunta al prot. n. 4290 del 06/06/11, ha comunicato che il fabbricato è stato probabilmente costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari agli inizi degli anni sessanta.

Provvedimento autorizzatorio

Con la stessa nota n. 4572/C di prot., sempre l'Ufficio tecnico del Comune di Pietrelcina, ha comunicato che, data l'epoca di costruzione dell'immobile in questione, non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi ad esso riconducibili

Rispondenza al provvedimento autorizzativo

A causa del mancato ritrovamento dei provvedimenti autorizzativi dell'immobile in questione non è stato possibile il riscontro tra gli elaborati grafici assentiti e lo stato di fatto.

Modifiche

Per quanto sopra manifestato, non è stato possibile rilevare eventuali modifiche intervenute dopo la costruzione.

Estremi autorizzativi modifiche

Con la citata nota, l'Ufficio tecnico del Comune di Pietrelcina, ha comunicato che, data l'epoca di costruzione dell'immobile in questione, non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi ad esso riconducibili

Opere abusive

Pur non essendo stato possibile il riscontro tra gli elaborati grafici assentiti e lo stato di fatto, il sottoscritto, confrontando la planimetria catastale con il rilievo metrico effettuato, nonché con quella allegata all'atto originario di acquisto, reg. part. n. 5852 del 20/07/91, può tranquillamente affermare che non sono state effettuate modifiche all'impianto originario della divisione funzionale dell'unità immobiliare in questione.

Sanabilità opere abusive

Sulla scorta di quanto rilevato può affermarsi non essere riscontrabili opere abusive.

Oneri economici sanabilità opere abusive

Non essendo riscontrabili opere abusive, non sono prevedibili oneri economici per la sanabilità di esse.

Rispondenza dati atti pignoramento

I dati inseriti nell'atto di pignoramento corrispondono all'attualità se non per la variazione toponomastica, successivamente intervenuta.

Stato di possesso dell'immobile

Occupazione dell'immobile

L'immobile è utilizzato dalla proprietaria quale residenza estiva.

Titolo di occupazione

L'immobile è occupato dalla proprietaria.

Contratto di locazione (estremi)

Non sono in essere contratti di locazione.

Scadenza contratto di locazione

Non essendo in essere contratti di locazione, non è possibile riferire in merito.

Termini disdetta contratto locazione

Non essendo in essere contratti di locazione, non è possibile riferire in merito.

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DINT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei
Collegio dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

**Raffaele
Donatiello
Geometra**

Data di rilascio da parte del conduttore

Non essendo in essere contratti di locazione, non è possibile riferire in merito.

Stato della causa in corso per il rilascio

Non essendo in essere contratti di locazione, non è possibile riferire in merito.

Vincoli ed oneri giuridici ricadenti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Alla chiusura della procedura graverà sull'immobile l'ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XX XXX XXX XXX), diritto sancito con iscrizione del 24/02/2011 – Registro particolare 356 Registro generale 2249 Tribunale di Arezzo Repertorio 1074 del 01/02/2011 – contro XXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

1) Iscrizione del 06/07/2006 – Registro particolare 2530 Registro generale 9914 Notaio Puliatti Emilia Repertorio 143180/18281 del 28/06/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di XXXXX XXXXX XXXX. (C.F. XX XXX XXX XXX), oggi Xxx xxxxxxx xxxxxx. (ndr), contro XXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx).

2) Trascrizione del 31/01/2011 – Registro particolare 712 Registro generale 987 Tribunale di Benevento Repertorio 3408/2010 del 13/11/2011 – Verbale di pignoramento immobili a favore di XXXXX XXXXX XXXX. (C.F. XX XXX XXX XXX) contro XXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx).

3) Il diritto di usufrutto vita natural durante su ½ dell'unità immobiliare a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx), diritto sancito con trascrizione del 20/09/2001 – Registro particolare 8814 Registro generale 10326 Notaio Iannelli Mario Repertorio 275836 del 24/08/2001 – Donazione di ½ della nuda

proprietà dell'unità immobiliare da parte di XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx) deve intendersi naturalmente estinto per effetto del decesso del titolare avvenuto il 07/09/2004 in Arezzo (Ospedale San Donato).

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Il consorte della debitrice, sig. XXXX XXXXXXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx), contattato telefonicamente, ha dichiarato sotto propria responsabilità, che la quota di gestione condominiale ammonta ad €/anno 60,00 (€/mese 5,00) corrisposte all'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Benevento.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non risultano spese di questo tipo.

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Il consorte della debitrice, contattato telefonicamente, ha dichiarato, sotto propria responsabilità, che le quote di gestione condominiale scadute e non pagate ammontano, ad oggi, ad € 90,00 (€/mese 5,00 x 19 mensilità) da corrispondere all'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Benevento. Ha fatto presente che ha sospeso il pagamento di tali quote avendo mosso istanza all'I.A.C.P. di Benevento - nel corso degli anni quest'ultima ha alienato la quasi totalità degli appartamenti perdendo la quota di maggioranza di proprietà - di esonero dal versamento non essendo più tale Ente titolato all'escussione di tali quote.

Cause in corso

Presso il Tribunale di Arezzo esiste un procedimento giudiziario tra la XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xx xxx xxx xxx), domiciliata presso l'Avv. Marcello Lazzeri Via Petrarca 33 di Arezzo, e XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx); tale procedimento ha generato l'ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo a favore del concedente trascritto il 23/03/2006 – Registro particolare 1188 Registro generale 4482 Repertorio 540/2005 del 27/05/2005 – sull'immobile in trattazione. Alla data del giuramento dello scrivente, non è risultato essere agli atti alcun atto d'intervento da parte del citato istituto bancario nella presente procedura.

Storico ventennale di proprietà dell'immobile

Estremi ciascun atto riferito alla particella 6 sub 7 del foglio 19

1) Trascrizione del 20/07/1991 – Registro particolare 5852 Registro generale 6860 Notaio Barricelli Giovanni Repertorio 198964 del 13/10/1990 – Atto di compravendita tra Amministrazione finanziaria demanio dello stato (C.F. 80193210582) e XXXXXXX XXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx).

2) Trascrizione del 20/09/2001 – Registro particolare 8814 Registro generale 10326 Notaio Iannelli Mario Repertorio 275836 del 24/08/2001 – Donazione di ½ della nuda proprietà dell'unità immobiliare da parte di XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx) e della proprietà del rimanente ½ dell'unità immobiliare da parte di XXXXXXX XXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx) a favore di XXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx). Il tutto con diritto di usufrutto vita natural durante su ½ dell'unità immobiliare a favore di XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx).

Stima dell'immobile

Criterio di stima

Il criterio adottato è quello del valore di mercato inteso come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di

marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per quanto attiene la scelta del procedimento di stima adottato per la determinazione del valore di mercato, è stato applicato il metodo della comparazione diretta avendo a disposizione dati rilevanti sia in termini qualitativi che quantitativi.

Fonti informazioni

Tre sono le fonti da cui sono stati assunti i dati per la valutazione dell'immobile in questione:

- a) l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Benevento Servizio di pubblicità immobiliare
- b) l'Agenzia del territorio-OMI
- c) le agenzie immobiliari presenti sul territorio

La prima fonte fornisce dati ufficiali incontrovertibili frutto della registrazione degli atti di compravendita. La seconda origine mette a disposizione dati frutto di rilevazione di dati differenziata in dipendenza della vivacità del mercato immobiliare. La terza fonte si basa sull'expertise degli operatori immobiliari che vivono delle evoluzioni del mercato e che, quindi, ne conoscono ogni aspetto.

Valore unitario

Valore unitario e adeguamenti

Per la redazione del cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

- A. i valori unitari di mercato praticati in recenti compravendite di beni immobili omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello del bene in esame;
- B. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DINT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei
Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

**Raffaele
Donatiello
Geometra**

immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI;

C. i valori unitari che scaturiscono dalla capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo.

Capo A. Valore unitario di mercato di immobili simili a quello in esame

È stato visionato l'atto di compravendita del 27/12/2010, Registro particolare 77 Registro generale 101, notaio Iannella Giovanni, Repertorio 34964/13332 del 27/12/2010, trascrizione del 05/01/2011, con il quale è avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile individuato nel Comune di Pietrelcina Foglio 19 Particella 808 sub 2 al prezzo di € 65.000,00 a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxxx xxxxx) e Xxx XXXXX XXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx) da parte di XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX (C.F. xxx xxx xxxxx xxxxx). Tale valore non necessita di correzioni in quanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio sono uguali a quello pignorato, essendo l'unità immobiliare presa a confronto inserita nello stabile che, unitamente a quello in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte del complesso immobiliare che condivide la corte comune (Foglio 19 Particella 5). I due stabili possono definirsi gemelli essendo stati costruiti dallo stesso committente nello stesso momento. Non a caso sono coincidenti, anche categoria, classe, consistenza catastale e rendita catastale.

Il valore dell'immobile con i dati così reperiti è pari ad € 65.000,00

Capo B. Valore unitario di mercato di cui alla banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI

Dall'Agenzia del territorio-OMI sono stati desunti i valori unitari di mercato delle abitazioni di tipo economico riferiti al secondo semestre 2010 per il Comune di Pietrelcina Fascia C1 Semicentrale Zona Semicentrale Destinazione residenziale. Tali

valori sono risultati essere compresi tra un minimo di €/mq. 970,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00 di superficie lorda, e sono riferiti allo stato conservativo "normale" (in tal senso gli stati conservativi previsti sono tre: ottimo, normale, scadente). In relazione al fatto che l'immobile in esame richiede un intervento di manutenzione ordinaria per l'adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza vigenti, oltre che di manutenzione ordinaria per tinteggiature, levigatura e lucidatura dei pavimenti e revisione degli infissi, considerando che tali opere prevedono un costo unitario d'intervento statistico pari ad €/mq. 152,00, il valore unitario medio si riduce a $[\frac{1}{2} \times (\text{€/mq. } 970,00 + \text{€/mq. } 1.100,00)] - \text{€/mq. } 152,00 = \text{€/mq. } 883,00$

Il valore dell'immobile con i dati così reperiti è pari ad € 63.037,37 (mq. 71,39 x €/mq. 883,00)

Capo C. Valore in base alla capitalizzazione del canone di locazione annuo

Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene "vale per ciò che rende". Il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale, effettuata ad un opportuno saggio. I dati forniti dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio in cui ricade l'immobile in esame hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min €/./anno 3.000,00 e max €/./anno 4.100,00. Considerando le condizioni dell'immobile, è stato assunto il valore minimo. Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale (Imposte, quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfitti e inesigibilità) siano attualmente del 35% annuo del beneficio fondiario, si ottiene il seguente reddito netto medio di € 3.000,00 x (1-0,35) = €/./anno 1.950,00.

Il saggio di capitalizzazione da adottare, quale tasso specifico d'investimento

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
 82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
 C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
 iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei Geometri e del Collegio dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
 iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

Raffaele Donatiello
Geometra

ottenuto dai locatori di immobili ricorrenti nel mercato immobiliare del Comune di Pietrelcina, è dell'ordine del 3,745 %.

Il valore dell'immobile con i dati così reperiti è pari a $\text{€ } 1.950,00 / 0,03745 = \text{€ } 52.069,43$

Valore netto

L'insieme dei valori medi unitari di mercato, così ottenuti, consente la redazione del seguente "quadro mercantile". In detto quadro riepilogativo, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati, oltre ai relativi valori, un indice di frequenza relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza. Sono stati prima ottenuti i prezzi unitari ponderati, e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Fonte	Prezzo (€/mq.)	Frequenza	Prezzo ponderato (€/mq.)
	(a)	(b)	(c) =(a x b)
Conservatoria RR.II	65.000,00	0,90	58.500,00
AgTerr-OMI	63.037,37	0,85	53.581,76
AgImm	52.069,43	0,70	36.448,60
Totali		2,45	138.530,36

Valore medio ponderato : $c / b = \text{€ } 138.530,36 / 245 = \text{€ } 63.669,98$

Ai fini della presente procedura, quindi, il valore dell'immobile è pari a $\text{€ } 56.543,00$,

in cifra tonda **€ 56.000,00**

Stima quota indivisa

Coefficiente di adeguamento per indivisibilità

Tale evenienza non è ricorrente per il caso di specie.

Valore quota

Per quanto appena manifestato, non è necessario determinare quote indivise.

Divisibilità del bene

Parti vendibili separatamente

Tale evenienza non è ricorrente per il caso di specie.

Stima

Per quanto appena manifestato, non è necessario determinare ulteriori stime.

Avendo assolto il mandato ricevuto, nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento e approfondimento, il sottoscritto sottoscrive la presente relazione e la deposita secondo le modalità previste nel vademecum per lo stimatore.

Benevento, lì 25 luglio 2011

Il Tecnico



Via delle Poste, 39 tel. 3396333505
82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@alice.it
C.F.: DINT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620
iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei
Collegio dei Geometri laureati della Provincia di Benevento
iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

Raffaele
Donatiello
Geometra