

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice Dott. *Michele Cuoco*

Procedura Esecutiva N. 74/2010

Creditore procedente: Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A.

Debitore: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

Ing. Giuseppe Rossetti

Indice analitico

Premessa.....pag. 3

Situazione debitoria.....pag. 3

Indagini condottepag. 3

Quesiti formulati dal giudice..... pag. 4

Relazione di stima - risposte ai quesiti formulati dal giudice

Risposta al quesito a)..... pag. 7

Risposta al quesito b)..... pag. 8

Risposta al quesito c)..... pag. 11

Risposta al quesito d) pag. 13

Risposta al quesito e)..... pag. 14

Risposta al quesito f) pag. 14

Risposta al quesito g)..... pag. 15

Risposta al quesito h)..... pag. 16

Risposta al quesito i) pag. 20

Riepilogo per la vendita..... pag. 20

Allegati

Premessa

Con giuramento prestato innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Michele Cuoco il giorno 10 febbraio 2011, il sottoscritto ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione dei beni oggetto di esecuzione, consistenti precisamente in:

- immobile sito in Dugenta (BN) alla Via Nazionale n°151 piano primo, secondo e terzo, individuato al N.C.E.U. al foglio 12, particella n.167 sub. 8, cat.A/3.

La situazione debitoria

Dalla documentazione consultata, si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. 74/2010 R.G.Es., tendente al recupero di crediti vantati dalla Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. per € 14.998,22 oltre interessi, spese e competenze eventuali e successive alla data del 21 aprile 2010 (data di trascrizione del pignoramento), IVA e c.p.a. su diritti ed onorari come per legge.

Le indagini condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati, sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con invio raccomandate a/r. del 17/02/2011;
- verifica e individuazione dell' immobile oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale dell' immobile;
- acquisizione delle planimetrie e visure catastali, elaborati progettuali assentiti con rilascio di concessione edilizia presso i competenti uffici Provinciali e Comunali;
- ricognizioni e sopralluoghi presso gli immobili oggetto di procedimento, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatoli ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94;

- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadrimento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione ed allegati.

In funzione delle suddette attività di carattere generale sono stati prodotti i seguenti documenti:

- convocazione del sopralluogo con la citata r.a.r.;
- comunicazione con r.a.r. del 28/02/2011 da parte del debitore esecutato, con la quale lo stesso riferiva che l'immobile oggetto di esecuzione era nella disponibilità del sig. [REDACTED], al quale era stato concesso in locazione;
- nuova convocazione del sopralluogo a mezzo fax;
- verbale di sopralluogo in data 08/03/2011;
- richiesta al Comune di Dugenta per fotocopia atti amministrativi in data 16 febbraio 2011;

Quesiti formulati dal giudice

Il giudice, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento di cui alla premessa, ha formulato al sottoscritto i seguenti quesiti:

- a) esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e 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) esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- c) *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 perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n.47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*
- d) *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) *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) *specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- g) *acquisire ogni informazione concernente:*
- > *l'importo annuo 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 di eventuale relazione notarile;*
- h) *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, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in materia 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 maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

RELAZIONE DI STIMA - Risposte ai quesiti formulati dal giudice

Trattasi di:

- immobile sito in Dugenta (BN) alla Via Nazionale n°151 piano primo, secondo e terzo, individuato al N.C.E.U. al foglio 12, particella n.167 sub. 8, cat.A/3.

L'immobile di cui sopra è intestato al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà, in forza di atto di compravendita giusto rogito del notaio Franco Pasqualino del 28/12/2007 Rep. 25195/10904, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 31/12/2007 ai nn. 19171/12132.

Risposta al quesito alla lettera a)

"esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e 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 della procedura consistono in:

- Immobili ubicati alla Via Nazionale n°151 in Dugenta, al piano primo, secondo e terzo identificati al N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 167, sub 8.

La particella 167 sub 8 deriva dall'ampliamento e diversa distribuzione di spazi interni della particella 167 sub 7, che a sua volta deriva dalla fusione e diversa distribuzione degli spazi interni della particella 167 sub 3, sub 4 e sub 5.

Il bene di cui sopra consiste in un appartamento sito in uno stabile esposto con il fronte principale a Ovest; esso confina ad Ovest con la Via Nazionale, ad Est e a Sud con la Via Stazione.

Risposta al quesito alla lettera b)

"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"

L'unità immobiliare identificata al foglio 12 p.lla 167 sub 8, piano primo, secondo e terzo, fa parte di un fabbricato sito in Dugenta alla Via Nazionale n°151. Si fa presente, che il numero civico dell'immobile, è differente rispetto a quanto indicato nelle risultanze catastali ed a quanto indicato negli atti costituenti il fascicolo di causa, ove l'immobile viene censito al n°35 di Via Nazionale.

L'edificio di cui è parte, si sviluppa su complessivi tre livelli: un piano primo, secondo e sottotetto. Esso risulta ultimato in tutte le sue parti, con rifiniture di tipo ordinario e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Lo stabile è ubicato in una zona pienamente centrale del Comune di Dugenta, con il fronte d'ingresso posto sulla via principale del centro abitato, sulla quale ha un accesso pedonale dedicato; nella zona in oggetto vi è presenza di tutte le opere di urbanizzazione e dei sottoservizi necessari per lo svolgimento delle attività antropiche.

Il fabbricato si compone, oltre che dell'appartamento oggetto di esecuzione, di un altro appartamento di proprietà di altra ditta, per un totale di n°2 appartamenti.

Al piano terra dello stabile è sito l'ingresso in comune, dal quale mediante scala si accede al piano primo, ove lungo un corridoio in comune, è ubicato l'accesso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Al piano primo l'appartamento in oggetto si compone di: "n°1 soggiorno pranzo, cucina, n°1 servizio igienico e vano scala".

Il medesimo al piano secondo si compone di: "n°2 camere da letto, n°1 servizio igienico, disimpegno e vano scala".

Il piano terzo, invece, al quale si accede dal piano secondo mediante una scala esterna, è costituito da un "sottotetto avente n°2 ambienti di altezza non abitabile, privi di finiture ed infissi".

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione dell'appartamento risultano buone, in quanto quest'ultimo è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2003, ad eccezione della parte relativa al piano sottotetto.

Relativamente all'immobile in questione, si fa notare che lo smaltimento delle acque nere avviene mediante fossa settica biologica e successivo convogliamento nella fognatura comunale, mentre

l'approvvigionamento di gas metano mediante l'impiego periodico di bombole.

All'appartamento oggetto di procedura, sono legati i proporzionali diritti di comproprietà che alla detta unità immobiliare competono sul portone di ingresso, sul cortile e sulla scala.

Al fine della determinazione della *superficie netta e di quella commerciale* si è proceduto a rilievo planimetrico.

Da tale rilievo, si è determinato quanto segue.

La superficie netta calpestabile ammonta al piano primo a mq. 34,10 circa.

La superficie netta calpestabile ammonta al piano secondo a mq. 44,76 circa.

La superficie netta calpestabile ammonta al piano sottotetto a mq. 12,43 circa.

La superficie dei balconi rilevata è di circa mq. 3,00.

La superficie delle pareti interne rilevata è di circa mq. 15,96.

La superficie delle pareti perimetrali rilevata è di circa mq. 31,86.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale si rimanda al relativo paragrafo h) della presente.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza media utile dei vani è di 3,45 metri ai piani primo e secondo e di 1,05 metri al piano sottotetto, il quale, per tale motivo, risulta essere non praticabile.

- *Strutture:*

- di fondazione in muratura;
- di elevazione in muratura;
- tramezzature in muratura di laterizi e malta cementizia.

- *Intonaci/finiture interne dell'appartamento:* intonaco civile per interni e tinteggiatura delle pareti con pitture idrorepellenti, bagni e cucina rivestiti con materiale ceramico.

- *Pavimentazione:* piastrelle in ceramica per tutti gli ambienti.

- *Impianto di riscaldamento:* autonomo con radiatori in alluminio.

- *Infissi esterni:* avvolgibili in plastica e finestre/balconi con infissi in materiale plastico con vetro singolo.

- *Infissi interni:* porte in legno.

- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.*

N.B: Il *giudizio sullo stato complessivo di manutenzione* è riferito ai soli ambienti interni. L'intero edificio nel suo complesso necessita di alcuni interventi di manutenzione.



Foto 1 : Vista esterna immobile lato ingresso principale



Foto 2 : Vista esterna immobile lato posteriore

Risposta al quesito alla lettera c)

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

L'intero fabbricato risulta realizzato senza alcuna autorizzazione o licenza edilizia, in quanto all'epoca della costruzione, risalente a data antecedente al 1942, non vi era obbligo di ottenere concessioni o permessi di costruire.

In seguito al sisma del 1981, l'immobile di che trattasi, veniva interessato da lavori di riattazione usufruendo di quanto previsto dall'Ordinanza Commissariale n°80 del 06/01/1981.

Successivamente, lo stesso è stato oggetto di risanamento conservativo, autorizzato con D.I.A. del maggio 2003, presentata dal sig. [REDACTED], quale legale rappresentante della ditta [REDACTED] S.r.l.

Il fabbricato in oggetto ricade in zona B1 - "Zona omogenea di integrazione urbana" dell'attuale P.R.G. del Comune di Dugenta, nonché in zona R.U.A. - "Zona di restauro paesistico ambientale e di recupero urbanistico edilizio" del Piano Territoriale Paesistico Ambito Massiccio del Taburno, al quale il Comune di Dugenta è soggetto.

In seguito ai sopralluoghi si è evinto che risulta una difformità parziale "non essenziale" del costruito rispetto a quanto autorizzato. La difformità insiste sul prospetto ovest dell'edificio, in quanto sullo stesso è stata realizzata una tettoia con struttura metallica, aperta su tre lati. Tale opera risulta abusiva in quanto non vi è la presenza di alcun atto amministrativo che l'autorizzasse.

Per la demolizione della suddetta tettoia, in base all'esperienza dello scrivente, è necessaria una spesa che ammonta a circa €2.000,00 (Euro millecinquecento/00).

Presso il Comune di Dugenta non è stato rinvenuto il certificato di agibilità, pertanto al fine della richiesta e dell'ottenimento della stessa sarà necessario incaricare un tecnico, per il quale il costo di espletamento dell'incarico è stato stimato dallo scrivente pari ad €2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00).

Risposta al quesito alla lettera d)

"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"

Oggetto del procedimento sono gli immobili come di seguito identificati:

- Immobile sito in Dugenta (BN) alla Via Nazionale n°151 piano primo, secondo e terzo, individuato al N.C.E.U. al foglio 12, particella n.167 sub. 8, cat.A/3, rendita €488,05.

E' necessario evidenziare che per l'immobile in questione non risulta essere stato effettuato l'aggiornamento dei dati catastali, rispetto all'attuale utilizzo dell'immobile, adibito ad uso ufficio.

Risposta al quesito alla lettera e)

"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"

L'immobile in oggetto risulta essere in possesso del sig. ██████████, affittuario dello stesso, in forza di contratto di locazione con scadenza in data 30/05/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 23/06/2008.

Risposta al quesito alla lettera f)

"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"

Da un'attenta analisi delle Visure Ipotecarie e dalla relazione del Notaio Dott. Giordana Francesca Parisi, si è recepito quanto segue.

Per gli immobili identificati al foglio 12, particella n.167 sub. 8 risulta:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessun vincolo e nessun onere resterà a carico dell'acquirente.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

- Atto esecutivo – Pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. con sede in Milano, contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (C.F: ██████████).
- Trascrizione del 21/04/2010, R.G. 4756.

Risposta al quesito alla lettera g)

"acquisire ogni informazione concernente:

- > l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione;*
- > 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, e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile"*

Le spese fisse di gestione sono rappresentate dal costo delle utenze, dal costo delle bombole necessarie alla fornitura del gas metano, nonché dall'espurgo periodico della fossa settica per la raccolta dei liquami dell'edificio.

Per quanto concernente le formalità e trascrizioni per gli immobili in oggetto, nel ventennio trascorso, si rimanda alla relazione del Notaio Dott. Giordana Francesca Parisi, allegata agli atti di causa.

Risposta al quesito alla lettera h)

"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, 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

h.1) Criteri di stima utilizzati

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto della procedura è stato applicato il criterio cosiddetto della *"comparazione del valore di mercato"*, basato sull'individuazione di beni confrontabili con i beni in esame (cioè che presentano caratteristiche analoghe a questi ultimi) e dei quali si conoscano il valore di mercato ed il metodo della *"capitalizzazione del reddito"* reale o potenziale.

Per *"bene con caratteristiche analoghe"* si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato.

h.2) Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Le informazioni utilizzate per addivenire alla stima del valore di mercato sono state acquisite presso alcune agenzie immobiliari della zona e mediante i dati messi a disposizione dalla Agenzia del Territorio (banca dati OMI - quotazioni immobiliari).

h.3) Calcolo superficie commerciale

Per il **calcolo della superficie commerciale**, con riferimento alla norma UNI 10750 del 2005, si deve considerare:

- la somma delle *superfici coperte calpestabili* comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le *superfici scoperte* ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Per il computo delle superfici coperte sono stati adottati i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficienti correttivi	
LOCALE	Coefficiente
Superficie coperta calpestabile (compresi divisori interni)	1,00
Superficie pareti di chiusura esterna (perimetrali)	0,50
Superficie pareti di chiusura esterna (in comunione)	0,50
Superficie autorimesse e cantine	0,50
Superfici non abitabili/praticabili/soffitte	0,35

Per il computo delle superfici scoperte sono stati adottati i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficienti correttivi	
LOCALE	Coefficiente
Terrazze e balconi coperti (chiusi su tre lati)	0,35
Terrazze e balconi scoperti	0,30
Patii e porticati	0,35
Verande	0,60

La superficie commerciale del bene in oggetto risulta essere pari a:

Piano Primo			
Locale	S.R. (mq)	Coefficiente correttivo	S.C. (mq)
Soggiorno-pranzo	14,44	1,00	14,44
Cucina	14,44	1,00	14,44
WC- Bagno	2,50	1,00	2,50
Vano scala	2,72	1,00	2,72
Sommano	34,10	1,00	34,10
Piano Secondo			
Camera letto (1)	14,44	1,00	14,44
Camera letto (2)	21,09	1,00	21,09
Disimpegno	3,06	1,00	3,06
WC- Bagno	3,93	1,00	3,93
Vano scala	2,24	1,00	2,24
Sommano	44,76	1,00	44,76
Piano Sottotetto			
Sottotetto non abitabile (1)	14,44	0,35	5,05
Sottotetto non abitabile (2)	21,09	0,35	7,38
Sommano	35,53	0,35	12,43
Pareti divisorie interne	15,96	1,00	15,96
Balconi scoperti	3,00	0,30	0,9
Superficie pareti perimetrali	31,86	0,50	15,93
Totale			124,00

h. 4) Valore al Mq

La valutazione del valore unitario dei beni oggetto di stima è stata eseguita utilizzando parametri suggeriti anche in seguito ad un'indagine svolta presso:

- Agenzie immobiliari
- Agenzia del Territorio (Banca dati OMI)

Dai dati raccolti si evince che il **valore di vendita** degli immobili oggetto della presente oscilla tra i seguenti:

Dati raccolti dalla Banca dati OMI

Tipologia	Valori di mercato (€/mq)		Valore medio adottato (€/mq)
Abitazioni civili	Min 700,00	Max 840,00	Medio 770,00

Dati raccolti presso le agenzie immobiliari della zona

Tipologia	Valori di mercato (€/mq)		Valore medio adottato (€/mq)
Abitazioni civili	Min 600,00	Max 850,00	Medio 725,00

I valori adottati corrispondono alla media tra quelli medi della banca dati OMI e quelli medi dell'agenzie immobiliari della zona. Più precisamente:

Tipologia	Valori di mercato (€/mq)		Valore medio adottato (€/mq)
Abitazioni civili	Min 770,00	Max 725,00	Medio 747,50

Per tener in considerazione lo stato d'uso e di manutenzione dell'intero fabbricato, sono stati adottati i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficienti correttivi		Coefficiente
LOCALE		
Edificio in condizioni ottime		1,05
Edificio in condizioni normali		1,00
Edificio da sottoporre ad interventi di manutenzione		0,95

Pertanto il valore medio adottato va moltiplicato per il coefficiente 0,95 relativo ad edifici da sottoporre ad interventi manutentivi:

Abitazioni civili: €747,50 x 0,95 = €710,00

Sempre dai dati raccolti si evince che il valore di locazione risulta essere pari a:

Tipologia	Valori di mercato (€/mq x mese)		Valore medio adottato (€/mq x mese)
	Min	Max	Medio
Abitazioni civili	2,90	4,30	3,60

Si precisa che il suddetto valore di locazione è relativo alla superficie netta.

h. 5) Valore venale dei beni

Nel seguito si riporta la scheda di stima relativa agli immobili.

A) VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA COMPARAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale $S_c = 124,00 \text{ m}^2$
 Prezzo medio unitario rilevato nella zona per
 immobili con caratteristiche simili a quello in esame $P = 710,00 \text{ €/m}$
 Valore di mercato $S_c \times P = V_m = 88.040,00 \text{ €}$

B) VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Fitto mensile ($€3,60 \times 124,00$) x mesi 12 = Reddito Lordo Annuo $R.A.L. = 5.356,80 \text{ €}$
 Spese, tasse, ecc. 30% ca. x R.A.L. a detrarre $S = 1.607,04 \text{ €}$
 Reddito Netto $R.N. = 3.749,76 \text{ €}$
 Tasso medio della redditività immobiliare
 rilevato nella zona $T = 4,50 \%$
 Valore di capitalizzazione $V_C = R.N. / T = V_c = 83.328,00 \text{ €}$

Valutazione finale

Valore di stima precedentemente individuato, quale media degli importi precedentemente individuati:

$$\text{Immobile } V_{\text{imm}} = [(V_m + V_c)/2] = 85.684,00 \text{ €}$$

Spese per ottenimento certificato di agibilità a detrarre : 2.500,00 €

Spese per demolizione tettoia a detrarre : 2.000,00 €

VALORE IMMOBILE (V_{imm})= 81.200,00 €

Risposta al quesito alla lettera i)

"nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura"

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva (per la quota di 1/1) del sig. XXXXXXXXXX, debitore esecutato nella procedura di cui è parte la presente.

Riepilogo per la vendita con descrizione, identificazione ed attribuzione del valore ai lotti individuati.

Lotto unico comprendente:

Appartamento sito in Dugenta (BN) alla Via Nazionale n°151 piano primo, secondo e terzo, per complessivi ca. 124 m² commerciali coperti, oltre ca. 3 m² di balconi.

Il bene immobile è identificato al N.C.E.U. al foglio 12, particella n.167 sub. 8.

Valore complessivo attribuito: 81.200,00 €

La presente viene depositata in un originale in forma cartacea e n°2 copie su supporto informatico (CD-ROM) in formato pdf. Vengono altresì depositati n°5 allegati su supporto informatico (CD-ROM) in formato pdf.

Il sottoscritto ringrazia la V.S.III. per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Benevento, 26 aprile 2011

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giuseppe Rossetti*

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
Comunicazione alle parti della data del sopralluogo
2. Agenzia del Territorio di Benevento:
Visure catastali
Planimetria catastale
Estratto di mappa
3. Planimetrie degli immobili
Inquadramento territoriale
4. Rilievo fotografico
5. Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dugenta (BN):
D.I.A. del 04/06/2003
Copia concessione contributo ai sensi Ordinanza Commissariale n°80 del 06/01/1981