

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Michele Cuoco

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura promossa da [REDACTED]
[REDACTED] contro sig. XXX.

Iscritta al n° 296/2006 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED]

(ing. Francesco Finelli)

Benevento, 29 novembre 2010

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 296/2006

G.E. Dr. Michele Cuoco

Creditore procedente:

[REDACTED]
con l'avv.to Pietro Farina;

Debitore:

Sig. XXX;

Creditori intervenuti:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

con l'avv.to Clemente Bocchini;

Capitalia Service S.r.l.

con l'avv.to Raffaele Tibaldi ;

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il sottoscritto, ing. Francesco Finelli, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Benevento n. 1139 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza avvenuta in data 9 luglio 2010:

"... provveda il tecnico con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente:

UBICAZIONE	FG.	PART.	SUB
Benevento	16	429 - 442 - 443	

- 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 manutenzione, le*

ing. Francesco Finelli
consulente tecnico
Via Pacevecchia, 39 - 82100 Benevento (BN)
tel +39 0824 1716026 fax +39 0824 1860145 mobile +39 347 0867493
email fr.finelli@gmail.com PEC francesco.finelli@ingpep.eu

- 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 all'oro 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 e dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 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. *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 sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- g. *ad acquisire ogni **informazione concernente:***
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: precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

Tale relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

2. Indagini condotte	4
3. Individuazione dei beni e formazione lotti	5
4. Descrizione dei beni componenti i lotti	6
5. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	7
6. Identificazione catastale	8
7. Stato di possesso	8
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	9
9. Valutazione complessiva dei beni	9
10. Fotografie immobili periziati	14

2. Indagini condotte

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferito, ha condotto diverse verifiche presso Enti Pubblici Territoriali. Specificatamente, agli Uffici provinciali di Benevento dell'Agenzia del Territorio ha effettuato riscontri sulla situazione catastale dei beni oggetto della procedura (visure storiche, estratti di mappa, planimetrie, restituite in allegato n. 3); all'Agenzia delle Entrate la verifica della registrazione del contratto di locazione (allegato n. 12); al fine di appurarne la regolarità edilizia ed urbanistica, all'Ufficio Tecnico Comunale di Benevento ha richiesto informazioni ed ottenuto atti amministrativi restituiti in allegati nn. 5, 6, 7. Ancora, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il nominato consulente ha eseguito ispezioni volte a metterne in luce le formalità (allegato n. 4). Sono state, inol tre, convocate tutte le parti tramite lettera raccomandata A/R regolarmente ricevuta per 2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto degli accertamenti (allegato n. 11). Il primo sopralluogo, convocato per il 16 settembre 2010, andava deserto mentre al secondo, convocato per il 27 settembre 2010, si riscontrava la presenza del debitore sig. XXX il quale si rendeva disponibile ad accompagnare il sottoscritto CTU presso gli immobili oggetto degli accertamenti (allegato n. 1). L'accesso sui luoghi oggetto della procedura, tutti in Benevento alla contrada Roseto, ha consentito di esaminare gli immobili sottoposti a pignoramento, accertandone le caratteristiche intrinseche e posizionali e traendone con macchina digitale la documentazione fotografica riportata al § 10 della presente ed in allegato n. 2. Si evidenzia, inoltre, che durante il sopralluogo il debitore sig. XXX dichiarava (allegato n. 1) che la copertura del fabbricato identificato catastalmente al foglio 16 particella 443 è rivestita in pannelli di amianto

(eternit) non bonificati e che tutte le opere presenti sul piazzale e le opere interne ai fabbricati sono state realizzate dall'affittuario ditta YYY. Il sopralluogo è avvenuto in due fasi: una prima fase nella quale si è avuto modo di esaminare il piazzale e l'immobile concesso in affitto alla ditta YYY (identificato catastalmente al fg.16 p.lla 443); una seconda fase, avvenuta nella stessa giornata, nella quale si è avuto modo di verificare l'immobile identificato catastalmente al fg. 16 p.lla 442 che a detta del debitore era stato concesso in affitto alla ditta WWW fino alla data del 31 dicembre 2009. Difatti il sottoscritto per effettuare l'accertamento all'interno dell'immobile in questione, ha dovuto attendere il recupero delle chiavi del portone di ingresso, in quanto ancora in possesso alla ditta WWW. Infatti, tale ditta, deve ancora ritirare il materiale di sua proprietà conservato e depositato nell'immobile. Successivamente al sopralluogo, il sig. XXX ha inviato mezzo fax al sottoscritto, copia del contratto di locazione commerciale tra la ditta YYY e lo stesso esecutato, stipulato in data 2 gennaio 2009 riguardante il terreno identificato catastalmente al foglio 16 particella 429 con le sovrastanti costruzioni, ubicato alla contrada Roseto del Comune di Benevento.

Sono state infine condotte ricerche di mercato consultando varie fonti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Benevento, agenzie immobiliari private, annunci di aste e vendite giudiziarie.

3. Individuazione dei beni e formazione lotti

Si premette che dall'esame complessivo della documentazione e dalle verifiche "in situ" non sono state riscontrate particolari discrasie nella individuazione del complesso dei beni pignorati, salvo rilevare che sul terreno in contrada Roseto Benevento, identificato catastalmente al foglio 16 particella 429, insistono strutture, ad uso locale esposizione, gazebo e copertura in ferro, che meglio saranno descritte in seguito, per le quali all'Ufficio Tecnico Comunale di Benevento non sono emersi alcuni titoli edilizi autorizzativi (nota del 7 settembre 2010 prot. n. 23615 e nota del 23 novembre 2010 prot. n. 4748 – allegato n. 7).

Ai fini della vendita è stato pertanto individuato un unico lotto, costituito più precisamente da:

LOTTO 1:

- **terreno** sito in Benevento, contrada Roseto, identificato catastalmente al **fg. 16, part.lla 429**, confinante a Nord con l'immobile identificato catastalmente al fg. 16, p.lla 109, ad Est, Sud-Est con gli immobili identificati catastalmente al fg. 16 p.lle 1003 e 1005, ad Ovest con l'immobile identificato catastalmente al fg. 16, p.lla 775 e la strada complanare S.S. 372;
- **fabbricato** sito in Benevento, contrada Roseto, identificato catastalmente al **fg. 16, part.lla 442**, che insiste sulla particella 429;
- **fabbricato** sito in Benevento, contrada Roseto, identificato catastalmente al **fg. 16, part.lla 443**, che insiste sulla particella 429.

Il tutto come riportato nella mappa catastale.

4. Descrizione dei beni componenti i lotti

LOTTO 1.

Il lotto risulta essere costituito da un fondo di circa 40 are e da alcuni fabbricati che insistono sullo stesso (foto 1 § 10). Al fondo si accede percorrendo la complanare S.S. n. 372 Benevento – Fragneto in direzione Fragneto e di sta dal centro della città di Benevento circa 5 km. L'ingresso è dato da un cancello a due battenti in ferro e legno ed il piazzale è lastricato in battuto di cemento e asfalto, quest'ultimo in evidente stato di deterioramento. L'area, inoltre, presenta una recinzione metallica fissata su una base in c.a.. Il piazzale, a servizio dei fabbricati, è utilizzato in gran parte come deposito di materiale edile e, in misura minore, per la sosta delle autovetture dei clienti che accedono ai locali commerciali/espositivi (foto 2, 3 § 10 e foto da 1 a 4 allegato n. 2). Accedendo al piazzale, sulla destra, all'estremità del fondo in direzione Sud, è riscontrabile una struttura temporanea interamente in ferro, parte della quale è chiusa su tre lati con pannelli di lamiera ed è sormontata da una copertura a falda inclinata anch'essa in lamiera. Tale struttura è utilizzata come deposito di materiale edile e per il ricovero di mezzi per il trasporto-spostamento di bancali. Sul lato opposto a detta struttura, sulla sinistra accedendo al piazzale, è riscontrabile un'ulteriore struttura temporanea, tipo gazebo, interamente in legno aperta sui 4 lati (foto 4, 5 ,6 ,7 § 10 e foto da 5 a 8 allegato n. 2).

Di fronte all'ingresso del fondo è presente un primo corpo di fabbrica attualmente adibito a locale esposizione di porte ed infissi, con uffici e servizi connessi. L'edificio è dato da una struttura ad un piano con muratura di tamponamento in mattoni, intonacata, tinteggiata e rivestita, parzialmente, in pietra. Su due lati del corpo di fabbrica sono presenti dei pilastri in ferro che sorreggono una struttura anch'essa in ferro utilizzata per l'installazione dell'insegne pubblicitarie relative all'attività commerciale esercitata nei locali del fabbricato. Gli infissi esterni sono in alluminio, come anche l'ingresso. La copertura è a falde inclinate in coppi/lamiera. Il locali interni con finiture medie, pavimentati con parquet scuro, con le pareti intonacate e tinteggiate, sono congrui alle descrizioni riportate nella piantina di progetto e catastale fatto salvo rilevare, che nell'area amministrativa/commerciale, sono stati eliminati i tramezzi dei due uffici e del bagno/ripostiglio al fine di creare un ulteriore area espositiva. E' presente altresì una controsoffittatura per l'intera superficie del locale. La struttura è dotata d'impianto elettrico, d'impianto idrico sanitario e sono inoltre presenti fancoil per il riscaldamento-climatizzazione degli ambienti (foto 8, 9 § 10 e foto da 9 a 26 allegato n. 2).

A seguire la sopracitata struttura, sulla destra ed immediatamente alle spalle della stessa, si riscontra il deposito a cui si accede attraverso un lastricato in pietra e dove l'ingresso è dato da un porticato sorretto da pilastri intonacati, tinteggiati e parzialmente rivestiti in pietra. L'edificio è dato da una struttura ad un piano con muratura di tamponamento in mattoni, intonacata e tinteggiata. La copertura è a doppia falda inclinata rivestita, a dire dell'esecutato, in pannelli di amianto (eternit). Come noto tale sostanza è nociva se inalata e

quindi, in caso di lesioni della copertura potendo volatilizzarsi ed essere inalata, è necessaria la rimozione per tramite di ditta specializzata. In questa fase, senza strumenti adeguati non è possibile determinare la veridicità della dichiarazione, lo stato di conservazione del tetto né tantomeno rientra nei compiti del sottoscritto esporsi a sostanze nocive, per cui, se ritenuto opportuno, si chiede al G.E. di nominare ditte esperte nel settore al fine di determinare sia lo stato di conservazione sia le modalità di intervento. Internamente il deposito è costituito da un unico ambiente, così come si evince anche dalla planimetria di progetto e catastale, utilizzato come esposizione di sanitari, cucine, rivestimenti per interni, pavimenti. Le finiture del locale sono di qualità medie, la pavimentazione è data da un parquet chiaro, le pareti intonacate e tinteggiate, è presente altresì una controsoffittatura per l'intera superficie del locale (foto 10, 11 § 10).

Attiguo al deposito, tramite un accesso sia interno al deposito stesso che esterno, è presente un ulteriore locale. Tale locale copre interamente la superficie tra il deposito ed il primo corpo di fabbrica ed è stato evidentemente realizzato chiudendo sui due lati esterni i due edifici preesistenti con muratura di tamponamento in mattoni, intonacata e tinteggiata. E' stata inoltre realizzata una copertura propria ad unica falda inclinata rivestita in lamiera che sovrasta la copertura del primo corpo di fabbrica e presenta un dislivello di circa un metro in più rispetto all'altezza del deposito. Le finiture del locale sono di livello medie, la pavimentazione è data da un parquet chiaro, le pareti intonacate e tinteggiate, è presente altresì una controsoffittatura per l'intera superficie del locale. Internamente anche questo locale è utilizzato per fini espositivi. In particolare si possono notare camini e sanitari. Questi ultimi sono relegati in un'area soppalcata del locale a cui si accede tramite una scala sul fondo dello stesso. Quest'area è posizionata nella zona in cui il tetto è più alto e si estende per circa 50 mq. Una piccola zona del locale, quella a diretto contatto con l'esterno è adibita ad uso ufficio. Immediatamente attiguo al locale sopracitato e completamente addossato al primo corpo di fabbrica, dall'esterno si accede ad un piccolo locale bagno (foto 12, 13 § 10 e foto da 27 a 44 allegato n. 2).

Il locale deposito, il locale ad esso attiguo ed il locale bagno sono dotati di impianto elettrico.

In allegato n. 8 è restituita la planimetria dei fabbricati.

5. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Benevento, le verifiche condotte dal sottoscritto hanno consentito di reperire atti i cui contenuti sono di seguito riportati (allegati nn. 5, 6, 7):

- a) per l'immobile individuato catastalmente al foglio 16 p.lla 429 è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 5).
- b) per gli immobili individuati catastalmente al foglio 16 p.lle 442 e 443, di proprietà del sig. XXX, è stata reperita copia del Permesso Di Costruire N. 1188 in sanatoria completa di allegati costituiti da n.1 grafico e n.1 relazione tecnica. Per questi immobili l'ufficio tecnico ha inoltre comunicato che da

verifica in archivio non risulta rilasciato alcun attestato di agibilità (allegati nn. 6, 7);

- c) l'Ufficio Tecnico ha comunicato che dalle ricerche in archivio non sono emersi altri titoli edilizi autorizzativi sulla p.lla 429 né intestati al sig. XXX, fatto salvo il P.d.C. citato al punto a), né alla Ditta YYY od al suo amministratore ZZZ (allegato n. 7).

In merito alle strutture temporanee riscontrate sull'immobile di cui al foglio 16 particella 429, la struttura in ferro ed il gazebo in legno, vista l'assenza di alcuna richiesta autorizzativa all'installazione, si ritiene che le opere siano **non regolari sotto il profilo urbanistico/amministrativo e quindi da rimuovere.**

In merito alla modifica sostanziale intervenuta sul locale deposito con la realizzazione del locale ad esso attiguo, direttamente comunicante con il deposito attraverso un'apertura creata nello stesso, opera che ricopre l'area tra lo stesso deposito ed il locale esposizione di cui alla p.lla 442, che ha una propria copertura, che si è riscontrato essere abusiva, dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso l'ufficio tecnico comunale, dall'analisi dello stato di conservazione e manutenzione della costruzione, tale opera edilizia è suscettibile di sanatoria con l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della legge 47/85.

6. Identificazione catastale

Sono sottoposti a pignoramento e oggetto di valutazione della presente CTU, gli immobili siti in Benevento alla contrada Roseto identificati catastalmente come segue.

- 1) Terreno in catasto: **foglio 16, particella 429**; qualità Ente urbano, superficie 39 are e 74 ca.
- 2) Fabbricato in catasto: **foglio 16, particella 442**; zona cens. 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 200 mq, rendita € 3.088,41.
- 3) Fabbricato in catasto: **foglio 16, particella 443**; zona cens. 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 106 mq, rendita € 2.217,15.

Analizzando le visure catastali storiche, restituite in allegato n. 3, e gli atti che le hanno generate, si è potuto constatare che gli immobili oggetto di valutazione risultano avere una coerenza di individuazione nei loro passaggi.

Riguardo gli immobili di cui ai punti precedenti, occorre evidenziare che sono pignorati per l'intera quota nei confronti del sig. XXX e quindi **non esiste quota indivisa.**

7. Stato di possesso

Nel corso delle operazioni peritali svolte dal CTU Benevento alla contrada Roseto, il sottoscritto aveva modo di constatare quanto segue.

L'immobile identificato catastalmente al fg.16 p.lla 442, locale esposizione di porte ed infissi, non è nella diretta ed immediata disponibilità del debitore sig. XXX. Infatti l'esecutato spontaneamente dichiarava che essendo stato l'immobile concesso in locazione

alla ditta WWW fino alla data del 31 dicembre 2009, la stessa ditta conserva ancora le chiavi e quindi il possesso dell'immobile in quanto deve ritirare il materiale espositivo, porte ed infissi, di sua proprietà in esso conserva to e depositato.

Riguardo l'immobile identificato catastalmente al fg.16 p.lla 443 ed il locale ad esso attiguo, abusivamente costruito, sono nello stato di possesso della Ditta YYY in qualità di affittuario.

In data 13 ottobre 2010, il sig. XXX inviava al sottoscritto mezzo fax copia del contratto di locazione commerciale, dell'immobile sopra citato. Nel contratto si evince che il debitore sig. XXX concede in locazione alla ditta YYY " la porzione di terreno dell'estensione di circa 1500 mq con le sovrastanti costruzioni, individuata nella planimetria allegata ..." e che "la locazione avrà durata anni sei, con decorrenza dal 1/1/2009 e scadenza 30/9/2015".

La YYY ha come oggetto la "lavorazione di marmi e graniti" e negli immobili pignorati, il sottoscritto, ha avuto modo di constatare che le attività svolte riguardano essenzialmente il deposito, l'esposizione e la commercializzazione di prodotti per l'edilizia in genere ed in particolare appunto marmi e graniti, nonché materiale ceramico, cucine, camini, sanitari. Il contratto di locazione ad uso commerciale, sopra citato, è stato regolarmente registrato in data 30 gennaio 2009 al n. 656 Mod. 3 (allegato n. 12).

Il terreno identificato catastalmente al fg. 16 p.lla 429, circostante i fabbricati sopracitati ed a servizio degli stessi, è attualmente in possesso dell'affittuario ditta YYY, per la quota prevista in contratto di locazione, in quanto è utilizzato come deposito di materiale edile e come area di parcheggio dei clienti che accedono ai locali commerciali/espositivi.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

L'accertamento di formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni in esame è stato condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio a Benevento e presso il Comune di Benevento. Risultano le formalità indicate nel risulato delle ispezioni condotte dallo scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, rese agli atti con allegato n. 4 e le prescrizioni urbanistiche contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Benevento reso agli atti con allegato n. 5.

9. Valutazione complessiva dei beni

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al I semestre 2010). A tali valori

si apportano poi aggiunte e/o detrazioni sulla base delle caratteristiche peculiari dei beni in esame.

Il valore dell'immobile viene calcolato, quindi, moltiplicando la sua superficie per il valore al mq stimato:

$$V = \text{Sup} * V_e$$

Sup = superficie;

V_e = valore al mq.

Il calcolo della superficie dell'immobile si ottiene applicando la seguente formula:

$$\text{Sup} = S + (a_1 * S_1 + \dots + a_n * S_n)$$

S = superficie dell'immobile;

S_n = superficie eventuali pertinenze;

A_i = coefficiente di abbattimento pertinenze.

Il valore al mq è dato dalla seguente formula:

$$V_e = V_m * (k_1 * \dots * k_n)$$

V_m = valore medio di zona;

k_i = coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento dell'immobile.

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione per la stima dei fabbricati sono quelle di tipologia dell'edificio, localizzazione, presenza di servizi non ordinari, grandezza dell'immobile, caratteristiche e stato di manutenzione.

LOTTO 1.

Il terreno identificato catastalmente al fg. 16 p.lla 429 circostante i fabbricati, è a servizio degli stessi. E' stato calcolato come parte integrante dei fabbricati nella misura del 10% come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Inoltre non essendo facilmente divisibile la superficie e quindi la conseguente attribuzione all'uno e all'altro fabbricato, si è considerata la proporzione delle superfici coperte per attribuire ai due fabbricati la porzione di terreno di competenza in termine di valore.

Essendo la superficie totale del terreno di circa 3.734 mq, da visura catastale eliminando la componente abusiva, per il fabbricato identificato alla p.lla 442 è stata attribuita una superficie di 933,5 mq pari al 25% del totale ed al fabbricato identificato alla p.lla 443 e la sua componente abusiva, è stata attribuita una superficie di 2.800,5 mq pari al 75% del totale.

Per il fabbricato 1 identificato catastalmente al fg.16 p.lla 442 si considera un capannone aventi caratteristiche simili ed in buone condizioni.

L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:

$$V_m \text{ (valore medio di zona)} = 340,00 \text{ €/mq;}$$

Sono inoltre applicati i seguenti coefficienti che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci del bene oggetto di stima rispetto alle caratteristiche medie riscontrate:

a = coefficiente di abbattimento pertinenze. Il terreno circostante il capannone ed a servizio dello stesso è calcolato come parte integrante del fabbricato nella misura del 10% come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Nel caso in oggetto è quindi = 0,1.

K₁ = commercialità sito: zona scarsamente commerciale su viabilità secondaria e non di facile accesso. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 0,85.

K₂ = accessi: su un lato. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.

K₃ = stato conservativo: necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 0,95.

K₄ = conformità impianti: assenza attestazioni di conformità ed agibilità. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 0,9.

K₅ = altezza soffitti: nella norma. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.

K₆ = locazione: libero. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.

K₇ = altre dotazioni: area parcheggio. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1,05.

La superficie del fabbricato è così calcolata:

S_{c1} = superficie coperta area esposizione/vendita = 107,82 mq;

S_{c2} = superficie coperta area ufficio/servizi = 23,72 mq;

S_t = superficie area scoperta = 933,5 mq;

$$\text{Sup} = S_{c1} + S_{c2} + (S_t * a) = 224,89 \text{ mq}$$

Il valore al mq è così calcolato:

$$V_{e1} = V_m * (k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6 * k_7) = 259,45 \text{ € /mq}$$

Il valore del fabbricato è quindi:

$$\underline{V} = V_e * \text{Sup} = \underline{58.347,65 \text{ €}}$$

Per il fabbricato 2 identificato catastalmente al fg.16 p.lla 443 ed al locale abusivo ad esso attiguo, si considera un capannone aventi caratteristiche simili ed in buone condizioni.

L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:

$$V_m \text{ (valore medio di zona)} = 340,00 \text{ € /mq;}$$

Sono inoltre applicati i seguenti coefficienti che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci del bene oggetto di stima rispetto alle caratteristiche medie riscontrate:

a = coefficiente di abbattimento pertinenze. Il terreno circostante il capannone ed a servizio dello stesso è calcolato come parte integrante del fabbricato nella misura del 10% come previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Nel caso in oggetto è quindi = 0,1.

K₁ = commercialità sito: zona scarsamente commerciale su viabilità secondaria e non di facile accesso. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 0,85.

K₂ = accessi: su un lato. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1.

K₃ = stato conservativo: necessita interventi di manutenzione straordinaria. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 0,9.

K_4 = conformità impianti: assenza attestazioni di conformità ed agibilità. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 0,9.

K_5 = altezza soffitti: superiori alla norma. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1,05.

K_6 = locazione: affittato con una buona redditività. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 0,9.

K_7 = altre dotazioni: area parcheggio. Nel caso in oggetto è stato adottato il coefficiente 1,05.

La superficie del fabbricato è così calcolata:

S_{c1} = superficie coperta area esposizione/vendita circa 469 mq;

S_{c2} = superficie coperta area ufficio/servizi circa 35 mq;

S_t = superficie area scoperta = 2.800,5 mq;

$$\text{Sup} = S_{c1} + S_{c2} + (S_t * a) = 784,05 \text{ mq}$$

Il valore al mq è così calcolato:

$$V_{e2} = V_m * (k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6 * k_7) = 232,28 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'attività commerciale è quindi:

$$Y = V_e * \text{Sup} = \underline{\underline{182.115,80 \text{ €}}}$$

Dal confronto degli elaborati catastali e lo stato di fatto sono emerse delle variazioni riguardo la presenza del fabbricato attiguo e direttamente comunicante con il fabbricato deposito identificato catastalmente al fg.16 p.la 443. L'area coperta di questo fabbricato è di circa 250 mq per una complessiva volumetria di circa 1.100 mc. Inoltre, da indagini effettuate, dallo scrivente, presso l'ufficio tecnico comunale di Benevento, non risulta essere presenti titoli edilizi autorizzativi riguardo l'opera eseguita che pertanto è abusiva.

Come già citato in precedenza, dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica reperito presso l'ufficio tecnico comunale, dall'analisi dello stato di conservazione e manutenzione della costruzione, tale opera abusiva è suscettibile di sanatoria con l'applicazione dell'art. 40 comma 6 della legge 47/85.

Il tipo di abuso riscontrato è assimilabile alla tipologia 2 dell'allegato I del d.l. n. 269/2003: Opera realizzata in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Per il calcolo dell'anticipazione degli oneri di concessione e dell'oblazione, sono state reperite le opportune informazioni presso l'ufficio tecnico comunale di Benevento.

Vengono di seguito mostrati gli oneri necessari per sanare l'abuso e le spese.

Oneri concessori: oneri di urbanizzazione + oneri di costruzione = € 13.000,00 .

Oblazione = € 13.000,00 .

Spese tecniche e diritti = € 1.000,00 .

Il totale degli oneri dovuti per la sanatoria è: € 27.000,00.

In merito alle strutture temporanee riscontrate sul terreno di cui al foglio 16 particella 429, la struttura in ferro ed il gazebo in legno, vista l'assenza di alcuna richiesta autorizzativa all'installazione, si ritiene che le opere siano non regolari sotto il profilo urbanistico/amministrativo e quindi da rimuovere.

Per la stima dei costi degli interventi da eseguirsi per eliminare gli abusi riscontrati tramite rimozione/demolizione, è stato preso come riferimento il "Prezzario della Regione Campania – Edizione 2010" delibera n. 1914 del 29 dicembre 2009.

Di seguito si riporta il riepilogo del computo metrico estimativo di cui allegato n. 14:

Totale per lavori	€	4.384,68
Imprevisti	€	438,47
Oneri di sicurezza	€	60,63
Importo Complessivo	€	4.883,78

Agli importi indicati va aggiunta l'I.V.A. prevista per legge ed i costi relativi alle richieste autorizzative.

Sono di seguito riportate le valutazioni estimative effettuate:

Comune		Fg.	P.lla	Consistenza mq	Valore stimato
Benevento	fabbricato	16	442	131,54	58347,66
"	terreno	16	429	933,5	
"	fabbricato + abuso	16	443	504	
"	terreno	16	429	2800,5	182115,84
"	abuso da sanare				-27000
"	abusi da demolire				-4883,78
TOTALE =					208579,72

In ultima analisi, incidente sul totale fin ora stimato, si è considerato un ulteriore coefficiente che tiene conto della suscettività edificatoria del terreno. Nel caso in oggetto si è considerato il coefficiente 1,05.

Riassumendo le valutazioni estimative effettuate, il valore complessivo del lotto è di seguito indicato: **€ 219.008,70**.

Nella stima dei beni non si è tenuto conto del problema amianto già segnalato in precedenza, per cui in caso l'illustrissimo Giudice volesse tenerne conto è necessario procedere con la nomina di ditta esperta, ARPAC o altro ente qualificato, al fine di determinare sia la natura del materiale di copertura sia lo stato di conservazione sia le modalità di intervento.

10. Fotografie immobili periziati

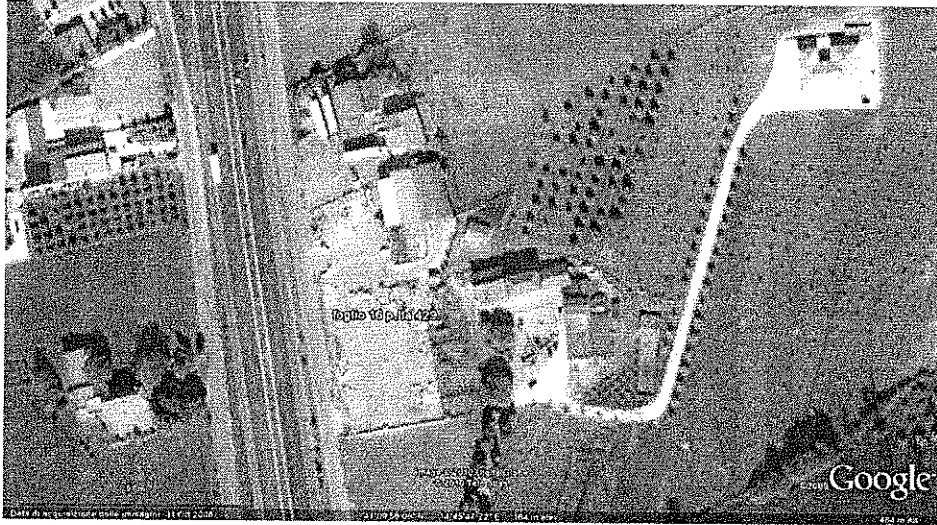


Foto 1 – Vista via satellite del lotto

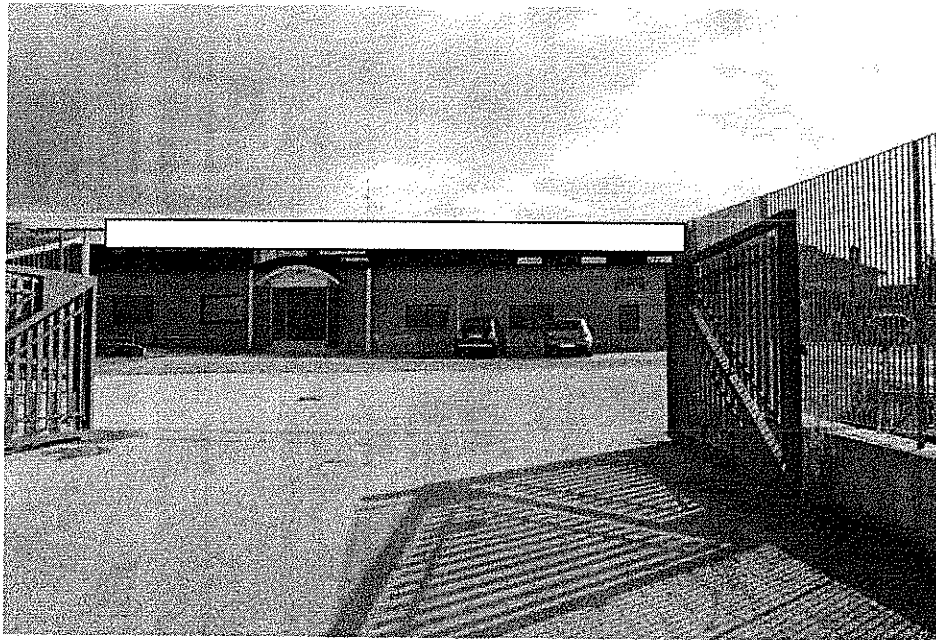


Foto 2 – Ingresso al lotto



Foto 3 – Particolare del piazzale utilizzato come deposito di materiale edile



Foto 4 – Struttura temporanea in ferro: lato anteriore

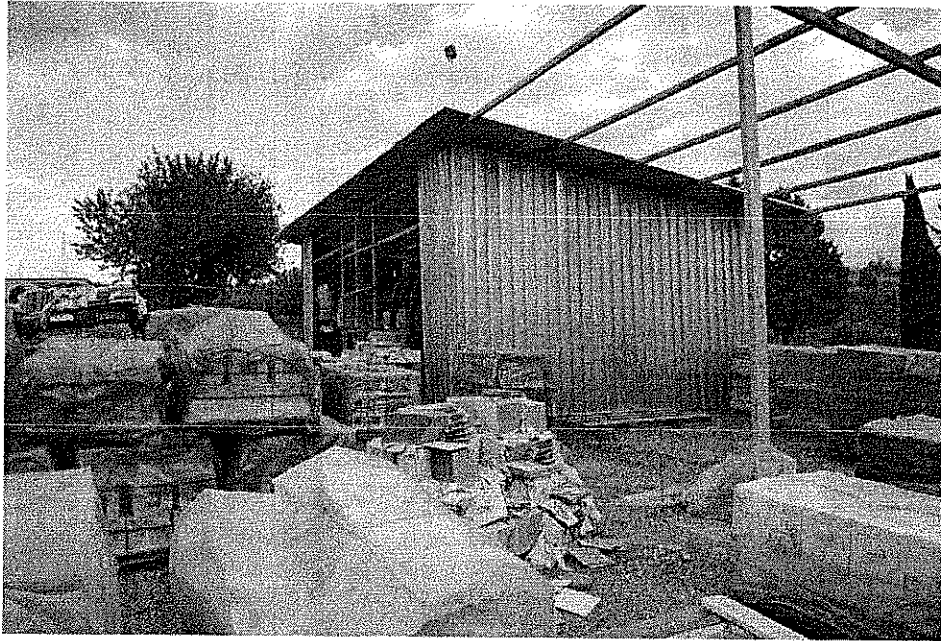


Foto 5 – Struttura temporanea in ferro: vista laterale

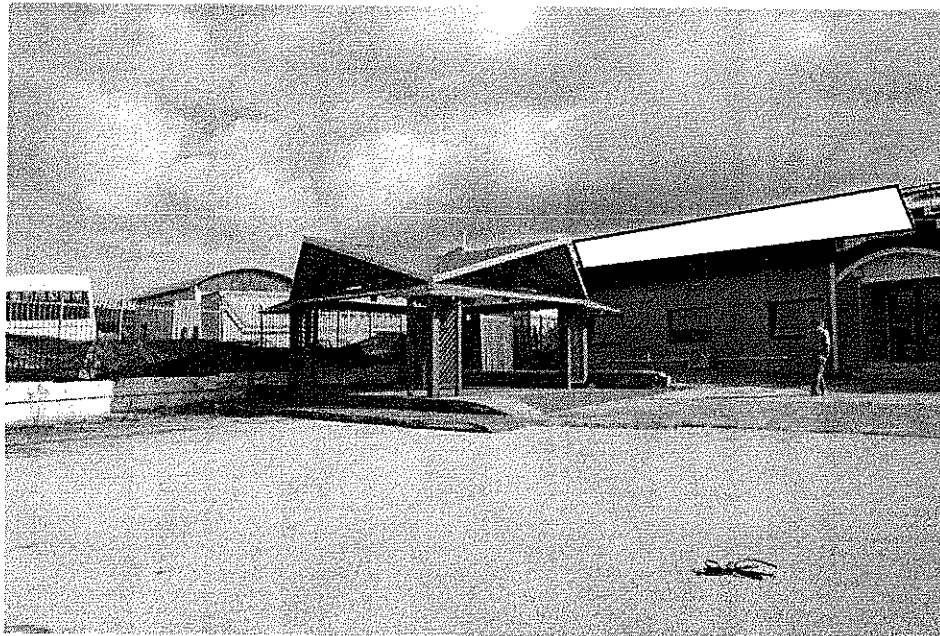


Foto 6 – Struttura temporanea in legno

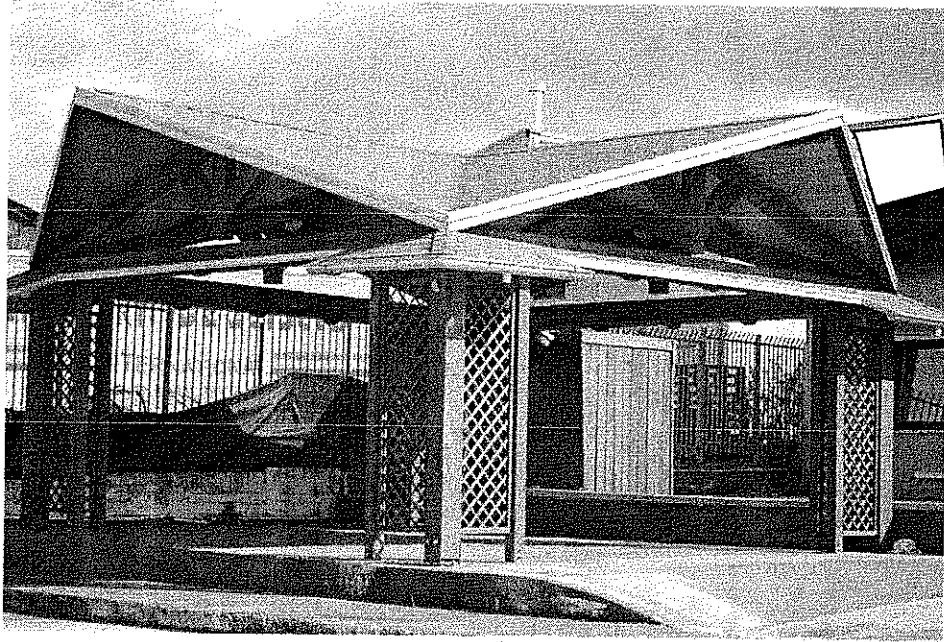


Foto 7 – Struttura temporanea in legno

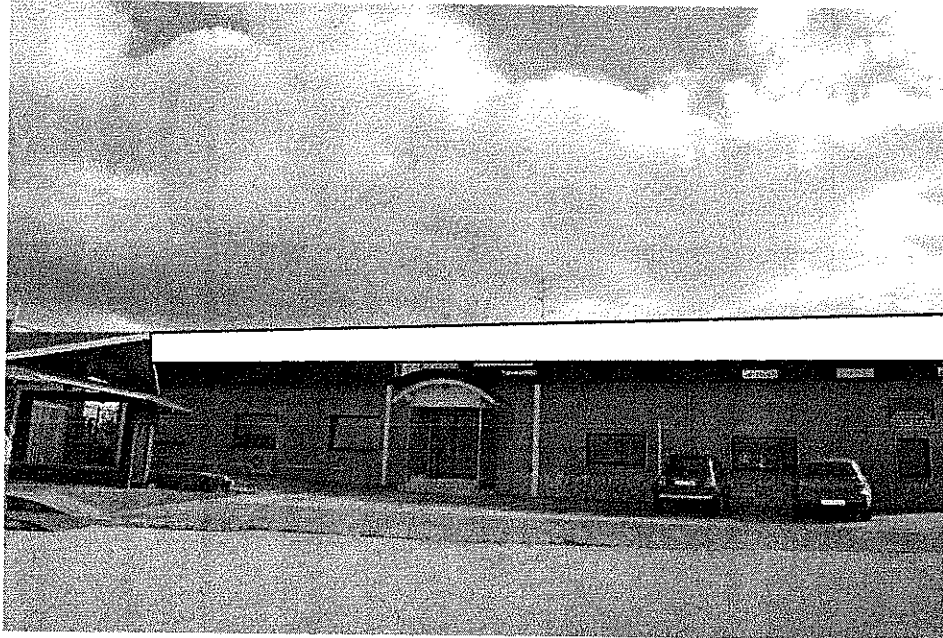


Foto 8 – Fabbricato p.la 442: ingresso

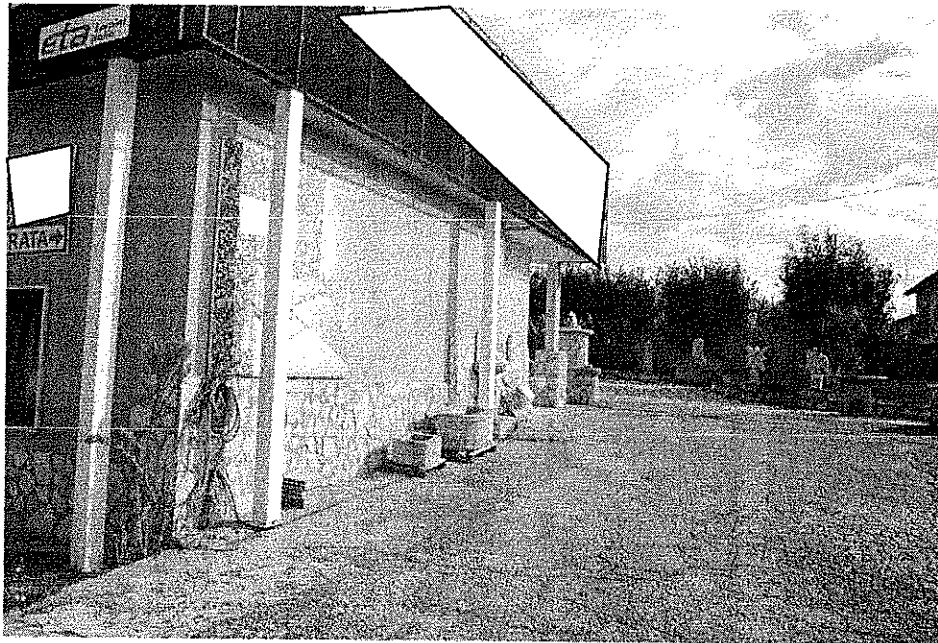


Foto 9 – Fabbricato p.la 442: lato sud



Foto 10 – Fabbricato p.la 443: ingresso al deposito

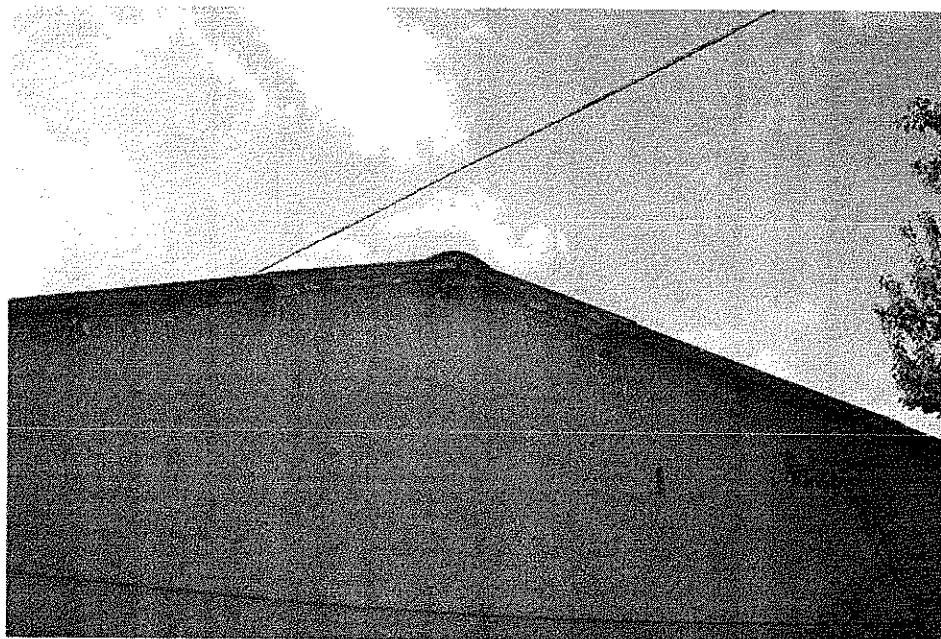


Foto 11 – Fabbricato p.lla443: lato posteriore



Foto 12 – Fabbricato abusivo: lato anteriore

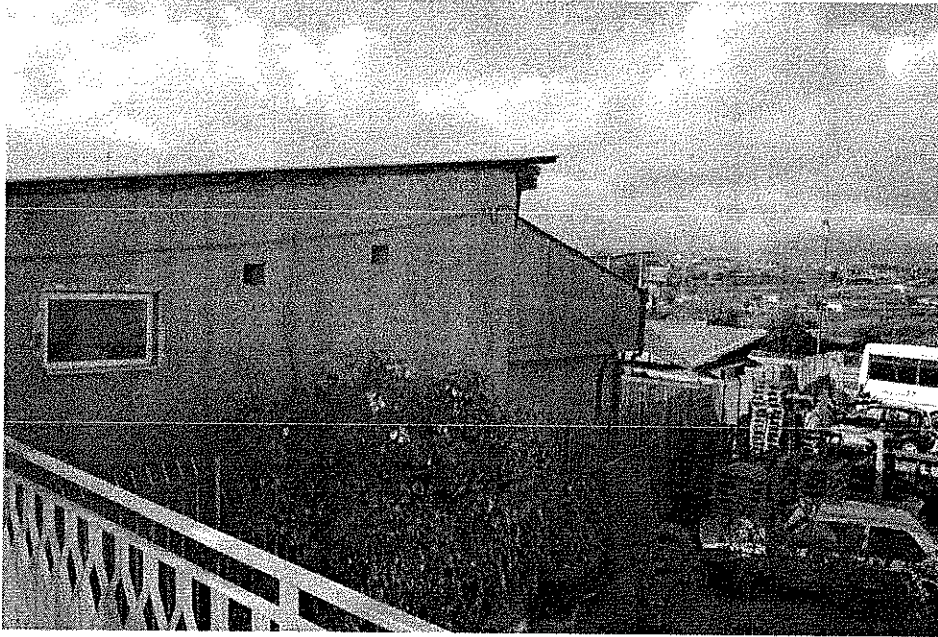


Foto 13 – Fabbricato abusivo: lato posteriore

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali;
4. Visure ipotecarie;
5. Certificato di Destinazione Urbanistica;
6. Copia Permesso di Costruire in sanatoria n.1188;
7. Note di riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune Benevento;
8. Planimetria fabbricati;
9. Normativa;
10. Computo metrico estimativo;
11. Comunicazioni inviate;
12. Copia contratto di locazione.

Benevento, 29 novembre 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(ing. Francesco Finelli)



TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.Es. Dr.ssa Serena BERRUTI

Consulenza Tecnica nella procedura promossa da Credito Emiliano
S.p.A. + 1 contro sig.

Iscritta al n° 296/2006 R.G.E.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

L'ESPERTO



(ing. Francesco Finelli)

Benevento, 8 febbraio 2016



TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.Es. 296/2006
G.Es. Dr.ssa Serena BERRUTI

Creditore procedente: Credito Emiliano S.p.A. + 1

Debitore: Sig.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

1. Incarico

Il sottoscritto, ing. Francesco Finelli, nominato quale Esperto nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Benevento n.1139 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.Es. in occasione dell'udienza avvenuta in data 9 gennaio 2016:

"Dispone che lo stimatore già nominato, previo sopra luogo con il custode presso gli immobili pignorati, depositi per la data della prossima udienza (12 febbraio 2016) relazione integrativa avente ad oggetto 1. Il verificarsi di situazioni di pericolo all'incolumità di cose e persone dai beni pignorati, per effetto dell'alluvione degli eventi atmosferici dell'ottobre 2015; l'eventuale variazione del valore di stima dei detti beni per effetto dei danni eventualmente subiti dagli stessi a seguito di detto evento (danni da descrivere dettagliatamente)."

Tale relazione tecnica risulta così articolata:

1. Incarico	2
2. Attività condotte	2
3. Descrizione dello stato dei luoghi	3
4. Stima dei danni	5
5. Valutazione complessiva dei beni	5
6. Riepilogo stima	6
7. Conclusioni	6

2. Attività condotte

Nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili, ubicati in Contrada Roseto (BN), con tutti i relativi diritti, di proprietà del sig.:

ing. Francesco Finelli
consulente tecnico
Via Pacevecchia, 39 - 82100 Benevento (BN)
tel +39.0824.1716026 mobile +39.347.0867493
email fr.finelli@gmail.com PEC: francesco.finelli@ingpec.eu

7e39569b1923b09bca7819232a22deab

Firmato Da: FINELLI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3
Serialif:



- Terreno identificato catastalmente al fg.16, p.lla 429;
- Fabbricato identificato catastalmente al fg.16, p.lla 442;
- Fabbricato identificato catastalmente al fg.16, p.lla 443.

Il sottoscritto Esperto, al fine di espletare l'incarico conferito, ha preventivamente contattato il nominato custode giudiziario dei beni dott.ssa Margherita Maria Gubitosi, la quale ha illustrato quanto visionato e relazionato nel corso del sopralluogo effettuato il 26 novembre 2015 presso gli immobili oggetto della procedura.

Il giorno 21 gennaio 2016 si è quindi proceduto, insieme con la dott.ssa Gubitosi, al sopralluogo in contrada Roseto ove sono ubicati i predetti immobili. A detto sopralluogo si riscontrava la presenza del sig. omissis il quale si rendeva disponibile ad accompagnare l'Esperto nelle attività evidenziando le zone degli immobili ritenute danneggiate a seguito dell'alluvione dell'ottobre 2015.

L'accesso agli immobili ha consentito di esaminarli, traendone con macchina digitale la documentazione fotografica riportata in allegato n.2 alla presente relazione. In allegato n.1 è restituito il verbale del sopralluogo effettuato.

Dalla verifica "in situ" non sono state rilevate particolari discrasie nella individuazione del complesso dei beni pignorati rispetto a quanto analizzato e descritto nella relazione di consulenza del novembre 2010, salvo rilevare che è stata rimossa una struttura temporanea interamente in legno, tipo gazebo, posta in prossimità dell'accesso al piazzale ed all'ingresso al primo corpo di fabbrica ed inoltre che è stata realizzata un'apertura interna nel primo fabbricato per collegare i locali di detto fabbricato direttamente con i locali del deposito posto alle sue spalle.

Come anche confermato dal custode dott.ssa Gubitosi, l'intero complesso immobiliare è nella disponibilità della ditta omissis in qualità di affittuario del debitore esecutato sig. omissis ed utilizzato come deposito, esposizione e commercializzazione di prodotti per l'edilizia in genere ed in particolare marmi e graniti, nonché materiale ceramico, cucine, camini, sanitari.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

A seguito delle ingenti precipitazioni pluviometriche verificatesi nell'ottobre 2015 che hanno investito l'intera provincia di Benevento, sono state colpite anche le aree dove sono ubicati gli immobili della presente procedura.

Come anche evidenziato nella relazione del custode del 30 novembre 2015, da un'analisi generale sullo stato dei luoghi non si sono riscontrate situazioni di pericolo.

Sul piazzale, lastricato in battuto di cemento e asfalto, già in evidente stato di deterioramento nel 2010, non si riscontrano danni.

Vista la conformazione dei luoghi e le relative pendenze e livelli, le infiltrazioni di acqua all'interno dei fabbricati nonché il suo ristagnarsi ha interessato soltanto parte di essi.



Nel primo fabbricato (fg.16,p.lla 442) il cui ingresso principale è sul piazzale di fronte al cancello di accesso al fondo, interamente pavimentato in parquet scuro, sia nella zona di ingresso che nella zona amministrativa/commerciale posta sulla destra dello stesso ingresso, sono evidenti segni di deterioramento, sollevamento per rigonfiamento, scollatura e distacco dei listoni di cui è composto lo stesso parquet.

Nella zona d'ingresso per consentire un più agevole accesso ai locali, visto il deterioramento ed il sollevamento dei listoni lungo le linee di fuga, il parquet è stato ricoperto con un tappeto in juta.

Nella predetta zona amministrativa/commerciale, posta ad un livello più basso rispetto all'area d'ingresso di circa 40 cm, si notano sull'intera parete dove è posto lo stesso ingresso, in prossimità del pavimento e per circa 30 cm di altezza, fenomeni di deterioramento, rigonfiamento e screpolatura della pittura, distacco e sfarinamento dell'intonaco, distacco dei battiscopa, fenomeni di muffa di risalita. Nel bagno nonché sulle altre pareti di detta area non si notano danni.

Nell'area espositiva posta a sinistra dell'ingresso del fabbricato in analisi non si rilevano danni.

In prossimità dell'ingresso, in corrispondenza della scala e dell'apertura interna che consente l'accesso al fabbricato retrostante, sono assenti alcuni pannelli della controsoffittatura.

Nell'intera area del deposito (fg.16, p.lla 443) utilizzata a fini espositivi, completamente pavimentata in parquet chiaro, si notano fenomeni di deterioramento, sollevamento per rigonfiamento, scollatura dei listoni di cui è composto lo stesso parquet. Su tutte le pareti soprattutto quelle verso l'esterno sono molto evidenti fenomeni di deterioramento, rigonfiamento e screpolatura della pittura, distacco e sfarinamento dell'intonaco, distacco dei battiscopa, importanti fenomeni di muffa di risalita.

Nell'area del definito volume abusivo (relazione del 2010) posta tra i due corpi di fabbrica sopra descritti, utilizzata anch'essa a fini espositivi, collegata dall'interno con entrambi i fabbricati mediante opportune aperture, pavimentata per lo più in parquet chiaro, si notano soltanto nella zona tra le due predette aperture, fenomeni di deterioramento, sollevamento per rigonfiamento, scollatura dei listoni di cui è composto lo stesso parquet. Grazie alla presenza di giunti di dilatazione per pavimenti, la zona danneggiata della pavimentazione risulta essere circoscritta.

Nella zona adiacente a quella sopra descritta dove è presente un'area soppalcata e nello stesso soppalco non si rilevano danni alla pavimentazione.

Sulla parete attigua al deposito si notano fenomeni di deterioramento, rigonfiamento e screpolatura della pittura, distacco e sfarinamento dell'intonaco, distacco dei battiscopa, importanti fenomeni di muffa. In corrispondenza di detta parete si nota inoltre l'assenza di diversi pannelli della controsoffittatura nonché evidenti macchie di umidità su numerosi altri.



In allegato n.2 alla presente viene restituita la documentazione fotografica realizzata atta a testimoniare le evidenze riscontrate e sopra descritte anche in raffronto con la documentazione fotografica realizzata nel 2010.

4. Stima dei danni

In definitiva i danni osservati riconducibili agli eventi atmosferici e quindi all'alluvione dell'ottobre 2015 sono classificabili in tre categorie:

1. Danni alla pavimentazione – nella zona ingresso e zona amministrativa/commerciale del fabbricato censito alla p.lla 442, nell'intero locale deposito (p.lla 443), nell'area del volume abusivo tra le aperture interne di collegamento tra il fabbricato censito alla p.lla 442 ed il locale deposito (allegato n.3 pag.1);
2. Danni alle pareti – sulla parete d'ingresso al fabbricato censito alla p.lla 442 nella zona amministrativa/commerciale, su tutte le pareti del locale deposito (p.lla 443), sull'intera parete attigua al locale deposito del volume abusivo (allegato n.3 pag.2);
3. Danni alla controsoffittatura – nel fabbricato censito alla p.lla 442 in corrispondenza della scala e dell'apertura interna che consente l'accesso al fabbricato retrostante, nel volume abusivo in corrispondenza della parete attigua al locale deposito ed in parte nell'area tra le due aperture interne di collegamento tra il fabbricato censito alla p.lla 442 ed il locale deposito (allegato n.3 pag.3).

Si evidenzia che visto lo stato conservativo degli immobili già nella stima del 2010 era stata considerata necessaria e debitamente calcolata la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei predetti immobili, per cui ogni altra eventuale opera da realizzare può essere ricondotta a tali manutenzioni.

Per la determinazione della stima dei danni occorre quindi considerare i danni materiali relativi ai costi necessari all'esecuzione delle opere di ripristino calcolati mediante computo metrico estimativo. Per la stima dei costi degli interventi da eseguirsi, è stato preso come riferimento il "Prezzario della Regione Campania – Edizione 2015" delibera n. 724 del 16 dicembre 2015.

Di seguito si riporta il riepilogo del computo metrico estimativo di cui allegato n.

4: TOTALE PER LAVORI € 15.969,27

Agli importi indicati va aggiunta l'I.V.A. prevista per legge.

5. Valutazione complessiva dei beni

Riguardo la stima del complesso immobiliare sottoposto ad accertamento, a partire dalla valutazione effettuata nel 2010 (§ 9 relazione di consulenza del 29.11.2010), alla luce dei danni riscontrati, tale valutazione risulta essere decurtata del valore calcolato relativo ai costi necessari all'esecuzione delle opere di ripristino di detti danni.



Per completezza si riferisce inoltre che la valutazione effettuata nel 2010 risulta essere confermata anche per la verifica dei valori di mercato attuali che risultano essere invariati (dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Infine nella valutazione effettuata nel 2010 in merito alle strutture temporanee riscontrate (struttura in ferro e gazebo in legno) ritenute non regolari sotto il profilo urbanistico/amministrativo e quindi da rimuovere, furono considerati anche i costi stimati relativi agli interventi da eseguirsi per la loro eliminazione. All'attualità come descritto nelle ATTIVITA' CONDOTTE della presente relazione, il gazebo in legno risulta essere stato rimosso per cui nella valutazione generale si è valutato di non contemplare la voce dei costi relativa alla rimozione dell'abuso non più presente (€ 1.887,32).

Il valore complessivo del LOTTO individuato è quindi: € 204.926,75

6. Riepilogo stima

Lotti per la vendita	Id. catastali comune di Benevento (BN)	Valore di mercato (€)
Lotto 1	Foglio 16, Particelle 429, 442, 443	204.926,75
Totale €		204.926,75

7. Conclusioni

La presente relazione è rivolta ad integrare la relazione di stima del 29.11.2010 con la valutazione dei danni riportati agli immobili pignorati per l'alluvione dell'ottobre 2015 che ha colpito la città di Benevento.

E' stata quindi aggiornata la stima del complesso dei beni.

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

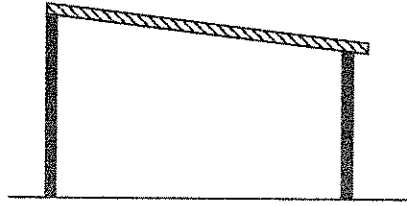
1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria generale – danni;
4. Computo metrico estimativo danni.

Benevento, 8 febbraio 2016

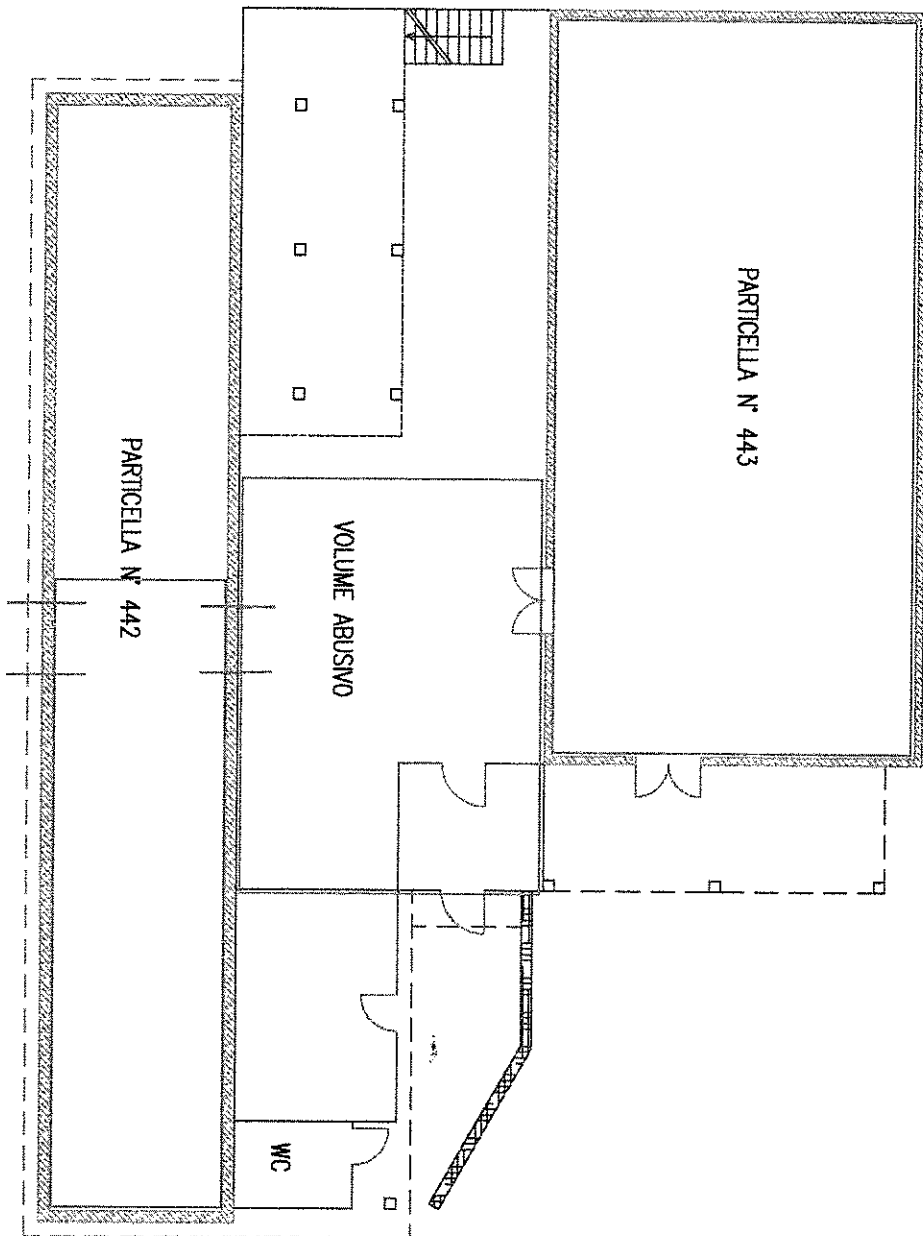
L'ESPERTO

(ing. Francesco Finelli)





SEZIONE VOLUME ABUSIVO

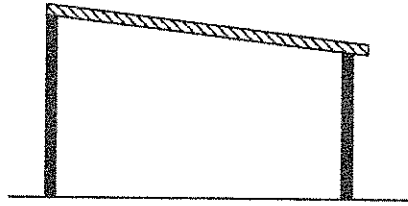


SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE

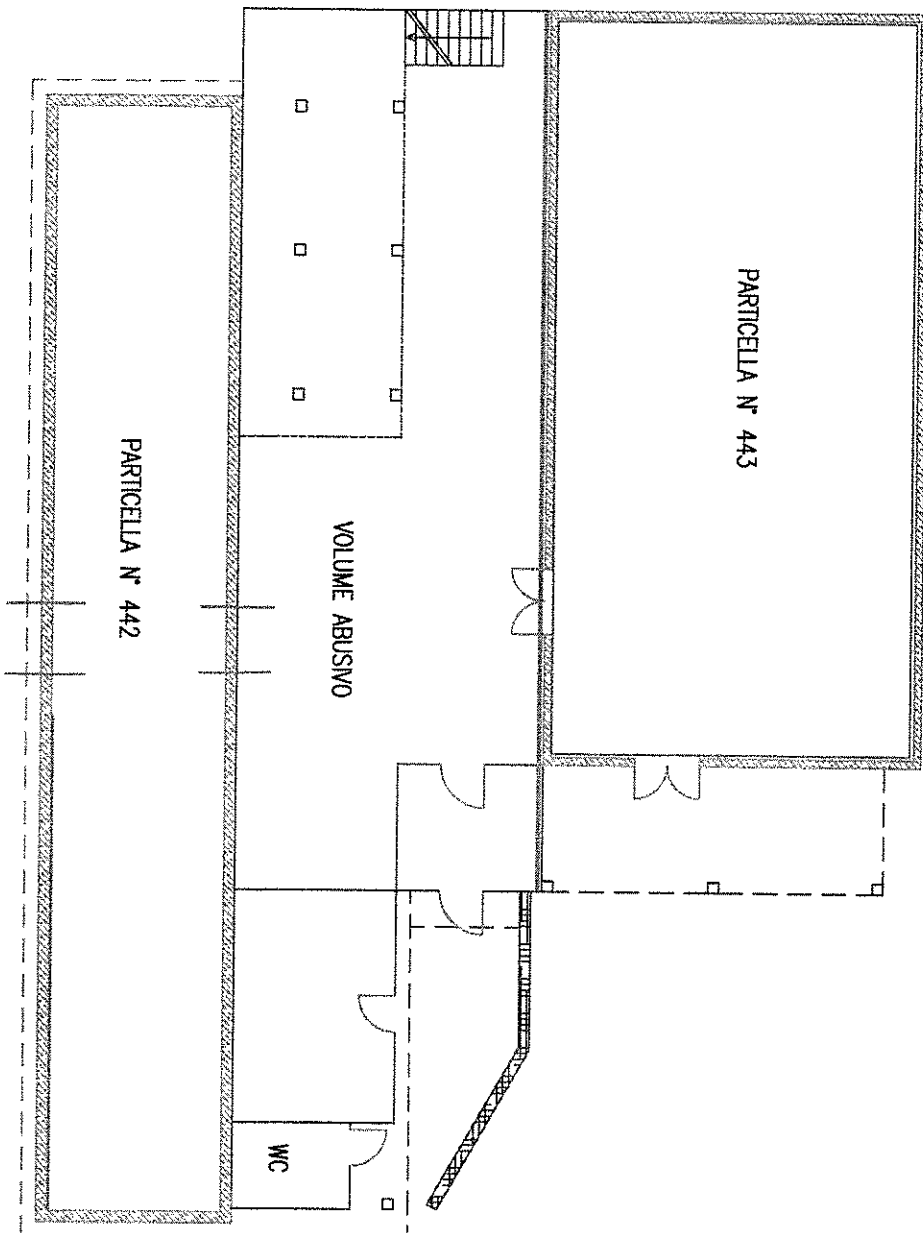
scala 1: 200

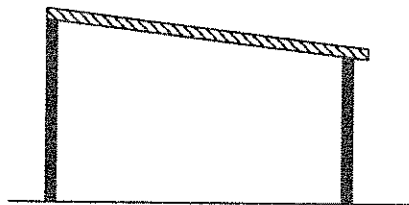
SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE

scala 1: 200

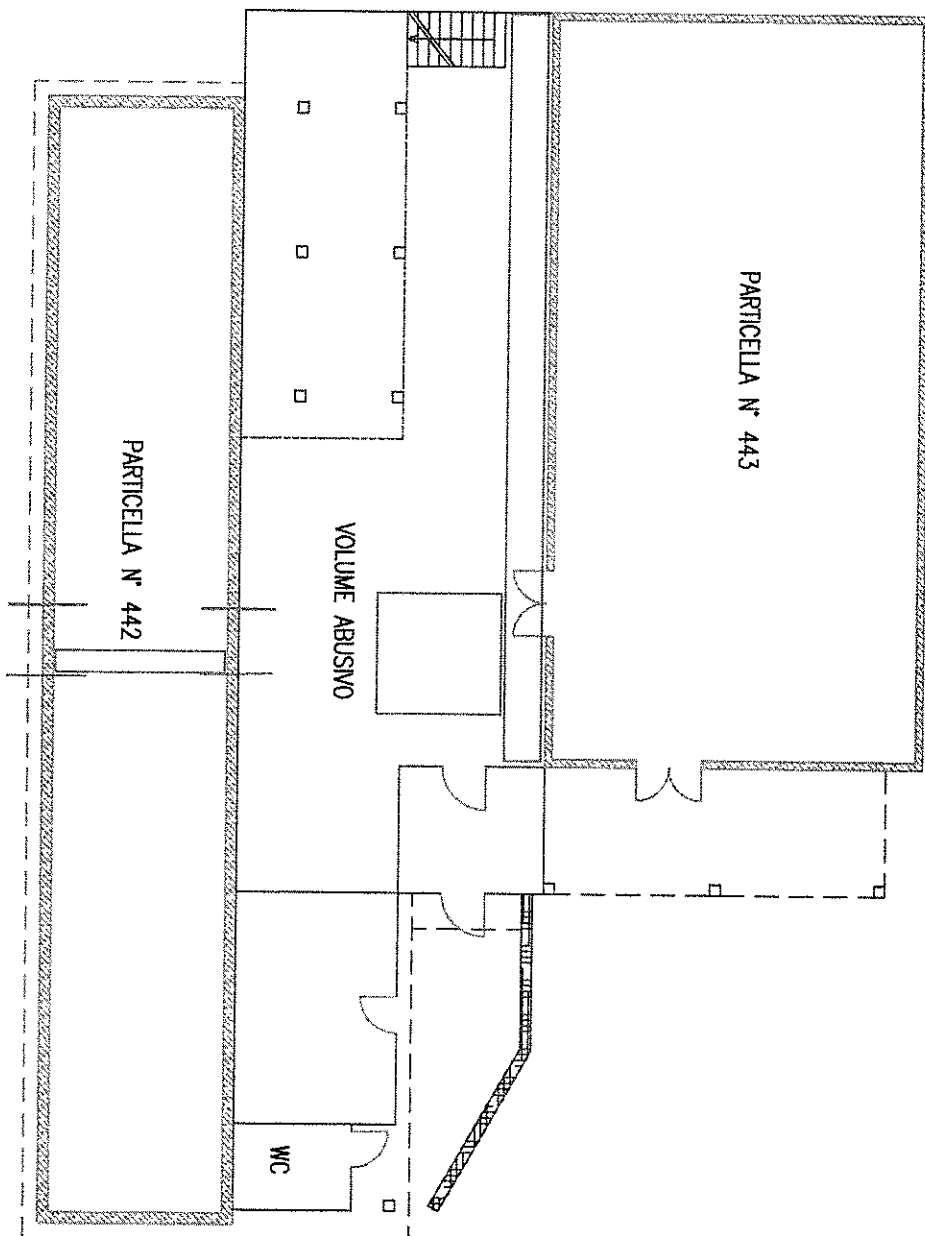


SEZIONE VOLUME ABUSIVO





SEZIONE VOLUME ABUSIVO



SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE

scala 1 : 200