

	<p>TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO</p> <p><i>Sezione Esecuzioni Immobiliari di Benevento</i></p> <p>ESECUZIONE IMMOBILIARE</p> <p>N° 155/2021 R.G.E.</p>
	<p>RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO, NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N°155/21</p>
	<p>Creditore Procedente: CheBanca! S.p.A. Debitori eseguiti: [REDACTED]</p> <p>GIUDICE DELL'ESECUZIONE <i>Dott. Michele Monteleone</i></p> <p>Faicchio 2023</p> <p>IL C.T.U. (Geom. DI MEO Cesare Battista)</p>



A) INCARICO

In data 08 Giugno 2022, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n°155/21, Dott. Michele MONTELEONE, conferiva incarico al sottoscritto Geom. Cesare Battista Di Meo, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Benevento al n° 1260, di valutare i cespiti sottoposti a pignoramento nell'esecuzione immobiliare in epigrafe e allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice: 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;

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

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce 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. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

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

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

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso;*

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando 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;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

Rediga, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica della perizia al quale si accede dal sito istituzionale del Tribunale di Benevento (link disponibile nella sezione "servizi ai professionisti") previa richiesta delle credenziali all'indirizzo;

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. utilizzando la posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi;

Pone l'anticipo di euro 500,00 in favore dell'esperto a carico del creditore procedente, demandando al tecnico, in caso di omessa corresponsione, di richiedere direttamente al soggetto obbligato il versamento della somma nel termine di gg 15, avvertendolo che in mancanza si riferirà al GE ai fini della dichiarazione di improcedibilità.

Depositi telematicamente in ulteriore busta, unitamente alla relazione, l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attenendosi ai seguenti criteri:

- indichi importo minimo, medio e massimo ed il diverso importo eventualmente richiesto, ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 DM 30 maggio 2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee, per i quali si abbia ripetitività nella stima, il calcolo verrà effettuato sul valore complessivo);

- indichi eventuale compenso ai sensi dell'art. 12 DM cit. qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività di cui al 1° e 2° comma della disposizione medesima; - indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

✓ le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di euro 0,35/km onnicomprensivo;

✓ il compenso dell'eventuale collaboratore sarà riconosciuto se autorizzato da questo G.E. e solo per l'esecuzione di attività per le quali è necessaria diversa competenza professionale o per l'espletamento di pratiche catastali laddove necessarie.

Nel caso in cui lo stimatore riceva dal delegato comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione ad un prezzo superiore al 50% del valore di stima, lo stimatore potrà entro i successivi 10 giorni formulare istanza per la liquidazione del saldo del compenso, espressamente avvertendo che l'omessa presentazione della detta istanza nel termine indicato sarà intesa come implicita rinuncia alla liquidazione di ulteriore.

Descrizione del bene immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Montesarchio (BN) alla Strada Provinciale Vitulanese e confina catastalmente:

Nord: mappale n° 177

Sud: mappale n° 208

Ovest: mappale n° 288

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al Quesito a)

Trattasi di unico lotto, (edificio condominiale) appartamento di tipo economico, censito nel N.C:E.U. al foglio n° 21 – mappale n° 355/2 – Cat. A/3 cl. 1, consistenza 8 vani: 181 mq totali escluse aree scoperte mq 175, rendita euro 599,09, piano S1-T-1° ubicato alla Strada Provinciale Vitulanese snc. Urbanisticamente la zona è classificata N – nuclei extraurbani consolidati e paesaggisticamente R.U.A. – recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico ambientale.

L' appartamento si sviluppa su tre livelli, così distinti:

Piano Seminterrato

2 vani cantina, di altezza pari a mt 2.15

Piano Terra

Composto da un soggiorno, cucina, w.c. e scala accesso al piano 1°, di altezza pari a mt 2.80.

Piano 1°

Composto da 4 vani letto, wc, disimpegno, ripostiglio, di altezza pari a mt 2.90.

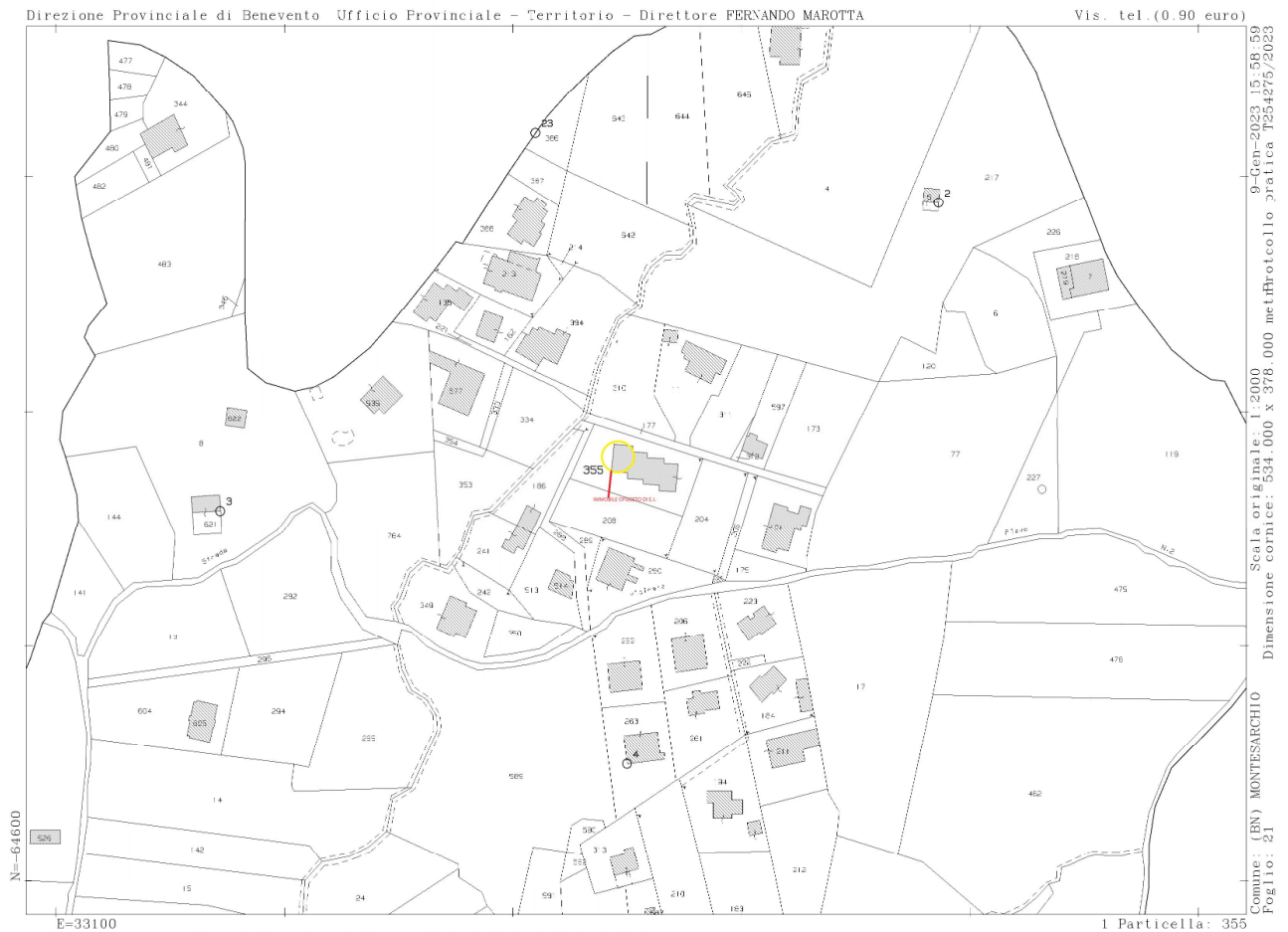
All'appartamento, vi si accede da corte comune anche agli altri condomini, con posto macchina (355/1) e solo a livello pedonale da portone d'ingresso a piano primo, lato nord (p.lla 177). Le tecniche costruttive sono quelle ordinarie per l'epoca di costruzione; le rifiniture sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione al pari degli impianti che risultano bisognevoli di adeguamento alle attuali normative.

Le porte interne sono del tipo in legno e lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni è discreto. Il piano seminterrato è notevolmente compromesso da infiltrazioni d'acqua provenienti dalle pareti esterne e dalle fondazioni (infiltrazioni




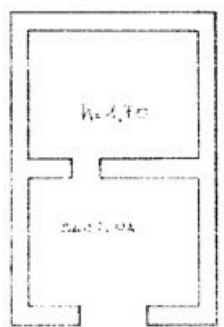
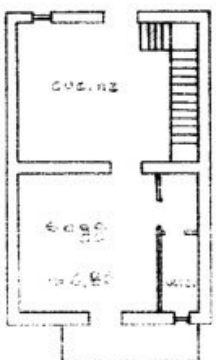
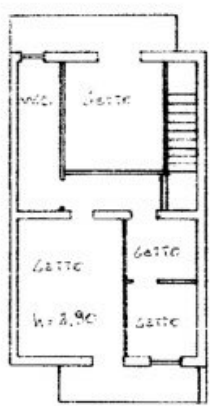


ascendenti), dovute alla mancanza di opere di canalizzazione e drenaggio delle acque piovane. Di seguito si riportano alcuni fotogrammi dell'immobile e la planimetria catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



PLANIMETRIA AGLI ATTI DEL N.C.E.U.

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2022 - n. T74823 - Richiedente: DMICRB68A18D469C

MODULARIO F. fig. rom. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTESARCHIO</u> via <u>PROVINCIALE VITULANESE</u> CIV.			
Piano Seminterrotto		Piano Terra	
			
Piano Primo			
			
			ORIENTAMENTO
 00604983			 SCALA Di 1:100
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Completata dal ing. <u>[redacted]</u>	
Ultima denuncia di variazione planimetria in atti <input type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 14/07/1993		14 LUG. 1993	
Data catastale: 12/07/2022		2989/3	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4		Firma <u>[signature]</u>	
n. 365 sub 2		data	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



La superficie commerciale dell'appartamento (misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) è stata calcolata con riferimento sia agli indici mercantili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 – istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. I rapporti mercantili si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Il sottoscritto ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il valore unitario di mercato, sulla base di quanto rilevato dalle planimetrie catastali e dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo. La tabella che segue riporta le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie ragguagliata (commerciale).

TIPOLOGIA AMBIENTI	PIANO	SUPERFICIE NETTA (S.i.n.)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
			Coeff.	Sup.ragg.	
CANTINA	S1	25,50	0.25	6.37	6.37
CANTINA	S1	25,50	0.25	6.37	6.37
SOGGIORNO	PT	21.16	1	21.16	21.16
CUCINA	PT	23.76	1	23.76	23.76
W.C.	PT	3.12	1	3.12	3.12
RIPOSTIGLIO	PT	2.88	1	2.88	2.88
PORTICO	PT	22.08	0.25	5.52	5.52
GIARDINO	PT	106,00	0.15	15.90	15.90
LETTO	P1°	12.48	1	12.48	12.48
LETTO	P1°	5.76	1	5.76	5.76
LETTO	P1°	4.80	1	4.80	4.80
LETTO	P1°	6.24	1	6.24	6.24
DISIMPEGNO	P1°	2.64	1	2.64	2.64
W.C.	P1°	7.00	1	7.00	7.00
RIPOSTIGLIO	P1°	1.00	1	1.00	1.00



BALCONE	P1°	5.76	0.25	1.44	1.44
BALCONE	P1°	6.72	0.25	1.68	1.68
SUPERFICIE COMPLESSIVA COMMERCIALE					126.44

Risposta al Quesito b)

In merito alla legittimità urbanistica dell'appartamento oggetto di pignoramento si rileva che è stato edificato in forza di **pratica di costruzione edile n° 289 dell'anno 1993**. In fase di costruzione, vengono realizzati a piano seminterrato due vani (cantina e garage), in difformità alla concessione edilizia. Pertanto, in data 19/12/1995 viene presentata regolare **istanza in sanatoria delle nuove superfici , ai sensi del D.L. 649/94**. A seguito del sopralluogo effettuato lo scrivente ha rilevato ulteriori difformità urbanistiche, tra lo stato di fatto e le autorizzazioni edilizie assentite. Tali difformità consistono nella realizzazione di un **porticato** prospiciente l'ingresso pedonale, la chiusura di un balcone (**veranda coperta**) lato accesso carrabile (corte comune) e una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sulla base di tutta la documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Montesarchio (BN) e di quanto accertato in sede di sopralluogo, tenuto conto che, dall'accesso agli atti non sono emersi ulteriori documenti se non quelli già citati, **le difformità urbanistiche accertate non sono regolarizzabili**. In quanto il territorio comunale è **vincolato** ai sensi del " **Piano Territoriale Paesaggistico dell'Ambito Massiccio del Taburno Camposauro, redatto ai sensi della Legge 431/85 ed approvato con D.M. 30/09/1996**. **Di seguito si richiama l'art. 9 del predetto piano, che precisa le opere non realizzabili e quelle realizzabili**

Articolo 9-Norme per la tutela di sistemi o singolarità geografiche, geomorfologiche e vegetazionali
1. Tutela delle zone boschive

Le norme di cui al presente articolo si applicano per tutte le aree boschive governate da essenze arboree non da frutto, fatta eccezione per i castagneti destinati alla produzione della massa legnosa, anche se comprendenti radure o pianori, come classificate dal competente Organo tecnico. Tali unità ambientali comprendono, altresì, i boschi artificiali colturali di recente impianto.

Le aree boschive configurano unità paesistiche omogenee per compattezza, distribuzione e densità degli esemplari; equilibrio vegetazionale raggiunto dalle piante. valore naturalistico dell'insieme.

Il taglio di essenze arboree, sia colturale che produttivo, è vietato su esemplari secolari. Il taglio colturale, di natura selettiva, è diretto al miglioramento ed alla difesa dell'ambiente mediante diradamenti. Il taglio produttivo deve essere di apposite autorizzazioni ai fini ambientali di cui all'art. 151 del D.L.vo 29/10/99 n.490. Non è consentito procedere al taglio e

all'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze rare che di quelle facenti parte di macchia mediterranea spontanea, senza la prescritta autorizzazione degli enti preposti al controllo. La necessità di espianto di essenze arboree in tutte le zone a causa di affezioni fitopatologiche deve essere valutata dal Settore Amministrativo delle Foreste e del Corpo Forestale dello

Stato competenti per zona. In ogni caso, le essenze espantate dovranno essere sostituite da essenze dello stesso tipo. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza o di prevenzione e/o danneggiamento dagli incendi

deve essere comunicata, per la prescritta autorizzazione, agli uffici del Settore Amministrativo delle Foreste competente per territorio.

Nelle aree boschive sono vietate le seguenti opere:

- apertura di piste e strade che comportino sbancamenti e/o movimenti di terra di profondità superiore ai 100 cm;
- la realizzazione di manufatti in muratura.

Nelle aree boschive, sono ammessi i seguenti interventi:

- il rimpiazzo di esemplari rimossi perché ammalorati o danneggiati in maniera irreversibile;
- lo sfoltimento della vegetazione di sottobosco;
- la potatura e il rimboschimento;
- la trasformazione dei castagneti in castanili da frutto;
- la sistemazione di piste esistenti con possibilità di ripristino degli esistenti tappetini di usura;
- la realizzazione di opere di riassetto e/o sistemazione idrogeologica con tecniche di ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di opere necessarie per la stabilità dei pendii e per migliorare la funzione protettiva delle aree dai fenomeni di dissesto, purché eseguite nel rispetto dei criteri naturalistici;
- la collocazione di prefabbricati di servizio aventi superficie massima di mq. 9,0, di altezza massima al colmo di m 3,5

posizionati ad una distanza tra loro non inferiore a m. 300,0.

Nei boschi cedui sono ammesse le seguenti opere:

- il taglio o l'espianto colturale, secondo le disposizioni di cui alla L.R. 13/87;
- lo sfoltimento della vegetazione di sottobosco necessario per le operazioni colturali o di normale governo del bosco;
- la realizzazione di manufatti in legno per il ricovero di attrezzi aventi superficie massima di mq. 9,0 ed altezza massima al colmo di m. 3,5

2. Tutela dei corsi d'acqua delle sorgenti e dei bacini idrografici

Nelle incisioni orografiche profonde catalogate come fiumi per una fascia di m. 50,00 a destra e a sinistra del ciglio spondale;

nei corsi d'acqua per una fascia di m.50,00 a destra e sinistra del ciglio spondale;

intorno a tutte le sorgenti presenti sul territorio interessato dal presente Piano e per una fascia di rispetto di m. 50,0; nei bacini

idrografici naturali o artificiali per una fascia di 100,0 mt. intorno alla riva;

nelle fasce di rispetto dei fiumi, dei corsi d'acqua, , delle sorgenti, dei bacini idrografici naturali, ricadenti in zona definita

RUA ai sensi delle presenti norme, stabilite dagli strumenti urbanistici Comunali, vigenti o da approvarsi secondo le Norme Regionali di settore;


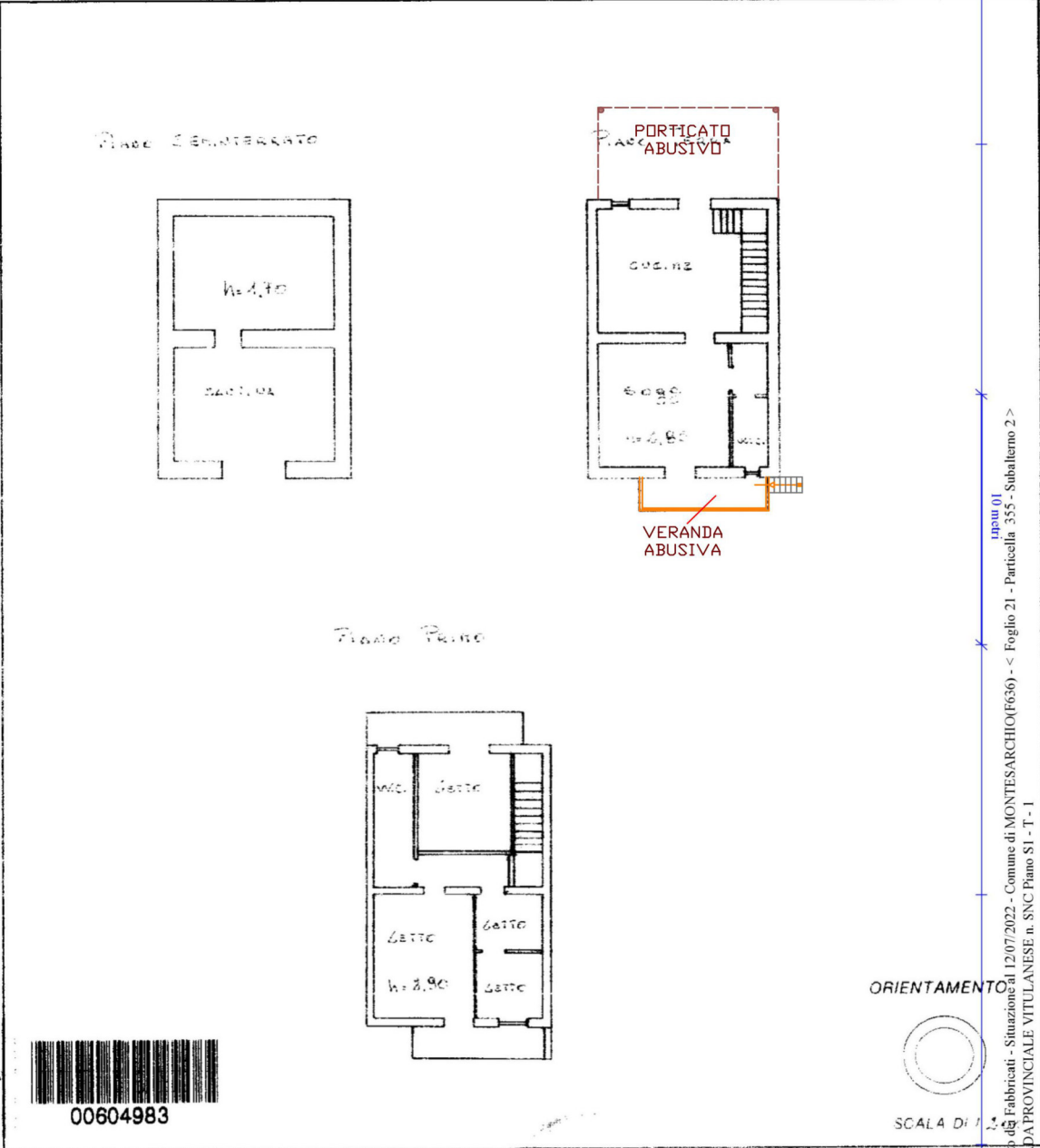
sono vietati i seguenti interventi:

- modifiche del tracciato del corso d'acqua e del perimetro del bacino;
- opere di consolidamento delle sponde che prevedono la realizzazione di manufatti in cls a vista;
- aperture di cave o siti di estrazione del materiale litoide;
- movimenti di terra, scavi profondi, eliminazione dei terrazzamenti naturali di origine alluvionale;
- localizzazione di discariche o di impianti di smaltimento dei rifiuti, localizzazione dei siti di autodemolizione;
- espianto di essenze arboree di qualunque tipo;
- **realizzazione di nuove volumetrie;**
- apposizione di cartellonistica pubblicitaria lungo i tracciati carrabili ricadenti nelle aree predette.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, le opere abusive devono essere demolite e lo scrivente nè terrà conto in sede di stima complessiva dell'immobile.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE OPERE ABUSIVE

Data presentazione: 14/07/1993 - Data: 12/07/2022 - n. T74823 - Richiedente: ~~XXXXXXXXXX~~

MODULARIO F. rig. rend 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTESARCHIO</u> via <u>PROVINCIALE VITULANESE</u> CIV.			
			
00604983		ORIENTAMENTO	
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima planimetria in atti		14 LUG. 1993	
Data presentazione: 14/07/1993 Data: 12/07/2022 n. T74823 Richiedente: XXXXXXXXXX n. 355 sub 2		2989/3	
Totale schede: 1 - Formati di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)		Firma: <i>[Signature]</i>	

Risposta al Quesito d)

Lo scrivente CTU, dalla documentazione acquisita ha riscontrato che manca il Certificato di Prestazione Energetica (APE).

Risposta al Quesito e)

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

Risposta al Quesito f)

L'immobile è occupato dal debitore e dai familiari.

Risposta al Quesito g)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, **Non** vi sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Risposta al Quesito h)

- L'importo medio annuo delle spese di gestione e manutenzione è di circa € 1.000,00
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute
- Non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- Non vi sono cause in corso

1. **S.T.S. S.R.L. CON SEDE IN APOLLOSA S.T.S. (CF 00677800625) – 1° PROPRIETARIO**

2. [REDACTED] **dal 29/10/2002 Diritto di: Proprieta' per 500/1000**

[REDACTED] **il**
[REDACTED] **dal 29/10/2002 Diritto di: Proprieta' per 500/1000**

In virtù di compravendita del 29/10/2002 Pubblico ufficiale SANGIUOLO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 44660 – UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 53 n.5293 registrato in data 07/11/2002 - VENDITA Voltura n. 231216.1/2002 - Pratica n. 231819 in atti dal 28/11/2002



Risposta al Quesito i)**VALORI OMI****Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 2**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	800	L	2,8	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	2,4	3,2	N
Box	NORMALE	275	350	L	1,4	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1100	L	3,6	5,3	N

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata operazione di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR art. 4 par.1 lett. 76. In conformità agli International Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da TecnoBorsa, per la congrua scelta della metodologia di stima lo scrivente ha effettuato analisi del segmento di mercato immobiliare rilevando, laddove presenti, contratti di compravendita recenti di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

In ragione delle risultanze avute dalle indagini ed analisi condotte lo scrivente ha applicato la metodologia del confronto di mercato, il cosiddetto "Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, secondo una procedura conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte, tenuto conto dello strato manutentivo dell'immobile e

delle finiture e degli impianti tecnologici, il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto par ad **€/mq 650,00**. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della **NON** legittimità dell'immobile rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica acquisita, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la presenza di servizi.

Prezzo Unitario €/mq	Decurtazione per regolarizzazione variazione catastale euro	Decurtazione per regolarizzazione e/o demolizione opere abusive	Consistenza del bene: superficie commerciale	Valore complessivo euro
650.00	1200,00	10.000,00	126.44	70.986,00

Il valore dell'appartamento all'attualità è quantificato in c.t. € 71.000,00

Risposta al Quesito ii)

L'immobile, pur essendo parte integrante di un condominio, è perfettamente diviso.

RIEPILOGO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha studiato gli atti di causa, ha condotto indagini presso gli Uffici del Comune di Montesarchio (BN) e l'Ufficio Provinciale di Benevento dell'Agenzia del Territorio, ha ispezionato l'immobile oggetto di esecuzione eseguendo rilievi metrici e fotografici, ha svolto indagini di mercato presso la Conservatoria dei RR.II. e presso la banca dati OMI ed ha redatto la presente relazione peritale in risposta ai quesiti dell'III.mo Giudice.

Sulla base del lavoro svolto e di tutto quanto esposto ed argomntato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha:

- Identificato e descritto il bene oggetto di esecuzione;



- Accertato la regolarità urbanistica del bene;
- Stimato il valore complessivo dell'immobile in € 71.000,00 (settantunomila/00).

Il sottoscritto ritiene, al momento di aver assolto l'incarico conferitogli.

**IL C.T.U.
(geom. Di Meo Cesare Battista)**

