

CTU integrale

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 198/2006 R.G.E.**

TRA

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

E

**UNICREDIT Banca di Roma S.p.A.**

C.F. 06 978 161 005

(Avv. [REDACTED] domiciliato presso

l'Avv. [REDACTED])

E

**Equitalia Sestri S.p.A.**

C.F. 01 822 130 165

(Avv. [REDACTED] domiciliato presso

Equitalia Sestri S.p.A. C.so Garibaldi 236 82100 Benevento)

CONTRO

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]

**Giudice: Dott. Michele Cuoco**

**Prossima udienza: 23/09/2011**

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

Benevento, 23 settembre 2011

IL TECNICO

### **Incarico**

Con ordinanza del 18/03/2011, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Cuoco, ha nominato il sottoscritto geom. Raffaele Donatiello esperto nella procedura esecutiva n. 198/06 tra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), poi rinunciataria, Banca di Roma S.p.A., sostituita, poi da Banca di Roma S.p.A. Gruppo Capitalia divenuta successivamente UNICREDIT Banca di Roma S.p.A. (C.F. 06 978 161 005) e Equitalia Sestri S.p.A. (C.F. 01 795 390 036) contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]). In data 14/04/2011 ha prestato il giuramento di rito.

Conformemente al vademecum per lo stimatore, in data 30/08/2011, il sottoscritto ha depositato la richiesta consulenza tecnica.

### **Relazione tecnica**

Avendo avuto accesso all'immobile pignorato ed a seguito delle ricerche e approfondimenti esperiti presso l'Agenzia del territorio di Benevento, a causa dell'incongruenza tra i dati catastali e la realtà, il sottoscritto ha presentato in data 25/07/2011 l'aggiornamento obbligatorio. Dai sopralluoghi e accessi effettuati, infatti, è emerso che l'immobile è adibito ad attività di ristorazione condotta da terzi. Inoltre, il primo piano dell'immobile è in corso di ristrutturazione.

La variazione è consistita nel sopprimere il sub 2 della particella 53 del foglio 7 del Comune di Sassinoro, a cui risultava attribuita la categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), per crearne due: il sub 6 ed il sub 7. Al sub 6 è stata attribuita la categoria C/1 (negozi e botteghe). Tale sub 6 comprende il piano seminterrato ed il piano terra. Al sub 7, invece, è stata attribuita la categoria F/ 3 (*unità in corso di costruzione*). Tale sub 7 riguarda, per l'appunto, gli ambienti del primo piano *non abitabili* in quanto sono evidentemente sospesi da tempo i lavori di ristrutturazione (cfr. pagg. 6 e

7).

Il sottoscritto, poi, ha avuto modo di rilevare che il piano primo necessita di un intervento di manutenzione per il ripristino dell'abitabilità (cfr. pag. 13) essendo necessaria l'esecuzione delle seguenti opere:

- a) *completamento dell'impianto elettrico;*
- b) *realizzazione dell'impianto di riscaldamento;*
- c) *completamento dell'impianto igienico-sanitario;*
- d) *esecuzione della pavimentazione e dei zocchetti battiscopa;*
- e) *esecuzione della tinteggiatura di pareti e soffitti;*

per un costo complessivo di € 8.510,00 (cfr. pagg. 14 e 15).

Conformemente all'incarico ricevuto, poi, ha determinato il più probabile valore ordinario medio di mercato del bene in € 215.424,13 (è un refuso la dizione usata "valore unitario medio di mercato").

Considerando la necessità di completamento del piano primo per un impegno economico di € 8.510,00, tale valore è stato ridotto ad € 206.914,13.

Sempre a seguito degli accertamenti eseguiti, poi, il sottoscritto ha avuto modo di verificare che l'immobile, seppur identificato nell'atto di pignoramento del 28/07/2006 come bar, è stato adibito ad attività di ristorazione con somministrazione.

In tal senso l'immobile è occupato dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Via [REDACTED].

Il conduttore ha prodotto il contratto di comodato del 31/05/2010 tra [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietario dell'immobile sito in Sassinoro Via Porta Iasimone 25, contraddistinto in catasto al fg. n. 7 p.lla 53/S, e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), amministratore unico della [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (cfr. pagg. 16 e 17).

Per effetto di quanto rilevato, quindi, il sottoscritto ha ritenuto che alla chiusura della procedura graverà sull'immobile il vincolo del contratto di comodato d'uso.

Non solo. Sempre per effetto della occupazione dell'immobile accertata e documentata, il valore determinato è stato scontato, come d'uso, del 30% per indisponibilità immediata, riducendolo, così, ad € 144.839,89.

In definitiva, ha attribuito all'immobile il valore di € 145.000,00 (cfr. pag. 24).

#### **Osservazioni prodotte**

In data 30/08/2011 l'Unicredit Banca di Roma S.p.A., e per essa l'Avv. [REDACTED], nel prendere atto delle risultanze della relazione tecnica prodotta dal sottoscritto, ha osservato e dedotto che:

- 1) non risulta vero che graverà sull'acquirente il vincolo del contratto di comodato d'uso stipulato in data 31/05/2010 perché redatto successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 23/02/2006;
- 2) gli eventuali lavori e/o migliorie da apportare, nessuna incidenza possono produrre in ordine all'originario valore determinato (€ 215.423,13).
- 3) il valore dell'immobile non può tenere conto della occupazione (a qualsiasi titolo); non può, cioè, essere scontato il valore dell'immobile del 30% per indisponibilità immediata dell'immobile.

#### **Risposte alle osservazioni**

In relazione alle contestazioni prodotte il sottoscritto fa osservare che l'osservazione della Unicredit Banca di Roma S.p.A. in merito al vincolo del contratto di comodato d'uso essa fa capo a materia sicuramente non tecnica e, pertanto, il sottoscritto tecnico ha potuto commettere un errore di valutazione legale che potrà essere corretto senza esitazione qualora il G.E. lo ritenesse necessario.

Resta il fatto che la occupazione dell'immobile è reale.

In tale senso il sottoscritto ritiene lecita la decurtazione del 30% dal valore determinato per indisponibilità immediata del bene pignorato da parte dell'acquirente che, se non nei canoni previsti dal comodato d'uso, deve, comunque, avviare la procedura di richiesta di rilascio dell'immobile all'attuale occupante che ha già manifestato fermezza nel non voler liberare l'immobile.

Anche questo punto, però, non essendo di natura tecnica potrà essere corretto senza esitazione qualora il G.E. lo ritenesse necessario.

Non trova assolutamente accoglimento, né ingenera nemmeno dubbio, invece, la mozione tendente ad affermare che nessuna incidenza possono produrre in ordine all'originario valore determinato gli eventuali lavori da apportare all'immobile.

Preliminarmente è opportuno precisare che le opere quantificate dal sottoscritto non sono assolutamente migliorie ma lavori di completamento necessari per condurre all'abitabilità il piano primo che manca delle infrastrutture e rifiniture minime per l'utilizzo.

È per questo che il valore ordinario determinato è stato decurtato del costo delle lavorazioni citate.

È opportuno chiarire un principio generale. Nell'ambito dell'estimo il termine "ordinario" assume il significato statistico di più frequente. Il perito, infatti, non può basare la stima su particolarità, ma deve fare riferimento a condizioni medie, normali e consuete che rendono la stima più oggettiva.

Il caso di specie è stato trattato proprio secondo tale principio. Il mercato immobiliare è riferito ad immobili abitabili. È stato, quindi, determinato il valore ordinario dell'immobile come se fosse interamente abitabile. Per renderlo corrispondente, poi, alla realtà, sono state detratte le opere da eseguirsi per renderlo agibile come prescrive la dottrina dell'estimo..

### Conclusioni

- a) è prettamente di materia giuridica la decisione del far pesare o meno sull'acquirente il vincolo del contratto di comodato d'uso stipulato in data 31/05/2010. Manifesta, perciò, la disponibilità alla correzione qualora il G.E. ritenga tale affermazione giuridicamente non corretta.
- b) il sottoscritto ritiene corretto lo sconto del valore dell'immobile del 30% per indisponibilità immediata dell'immobile. Manifesta, comunque, la disponibilità alla correzione qualora il G.E. ritenga tale affermazione giuridicamente non corretta.
- c) non trova accoglimento la richiesta secondo la quale gli eventuali lavori da apportare nessuna incidenza possono produrre in ordine all'originario valore determinato (€ 215.423,13) in quanto il valore è stato determinato in relazione all'ordinarietà e, quindi, come se l'intero immobile fosse abitabile. Per poter determinare il reale minor valore dovuto alla mancata agibilità dell'intero primo piano, è necessario detrarre dal valore ordinario la stima dei lavori necessari per renderlo utilizzabile.

In definitiva si conferma il valore calcolato di € 206.914,13.

Si rimette al G.E. la decisione della necessità di scontare tale valore del 30% per indisponibilità immediata del bene che ha generato la valutazione definitiva in € 145.000,00.

Benevento, li 23 settembre 2011

Il Tecnico



Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@geopec.it

C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620

iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei

Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento

iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei  
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

Raffaele  
Donatiello

Geometra

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 198/2006 R.G.E.**

TRA

**Omissis**

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

(Avv. Omissis Via Omisis XXXXX Omissis)

E

**Omissis**

C.F. XX XXX XXX XXX

(L'Avv. Omissis domiciliato presso

l'Avv. Omissis C.so Omissis XXXXX Omissis)

E

**Omissis**

C.F. XX XXX XXX XXX

(Avv. Omissis domiciliato presso

Omissis C.so Omissis XXXXX Omissis)

CONTRO

**OMISSIS**

C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX

**Giudice: Dott. Michele Cuoco**

**Prossima udienza: 23/09/2011**

**RELAZIONE TECNICA**

Benevento, 30 luglio 2011

IL TECNICO



## Incarico

Con ordinanza del 18/03/2011, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Cuoco, ha nominato il sottoscritto geom. Raffaele Donatiello esperto nella procedura esecutiva n. 198/06 tra Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), poi rinunciataria, Omissis, sostituita, poi da Omissis Gruppo Omissis divenuta successivamente Omissis (C.F. XX XXX XXX XXX) e Omissis (C.F. XX XXX XXX XXX) contro Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX). Il 14/04/2011; in sede di giuramento, ha ricevuto i seguenti

## Quesiti

*provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificato catastalmente nel Comune di Sassinoro Fg. 7 Part. 53 Sub 2*

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

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

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

e) all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base

*ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

*f) alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolati 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*

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

Raffaele  
Donatiello  
Geometra

dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

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

j) precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

### **Sopralluogo**

Previo avviso inviato alle parti il 02/07/2011, il giorno 12/07/2011, alle ore 16,00, il sottoscritto ha avviato le operazioni peritali in Via Porta Iasimone 25 di Sassinoro (BN) presso l'unità immobiliare di proprietà del Sig. Omissis, ispezionando l'immobile pignorato..

Oltre al sottoscritto ha partecipato alle operazioni il sig. Omissis, nato a Omissis il XX/XX/XXXX, ivi residente in Via Omissis, qualificatosi quale omissis della Omissis, con sede in Omissis, titolare del contratto di comodato d'uso dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto, quindi, ha avuto accesso all'immobile, lo ha visionato, ha effettuato un rilievo metrico ed uno fotografico. Tali operazioni sono state verbalizzate in un elaborato a parte.

### **Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**

#### Confini

L'unità immobiliare a Nord/Est è prospiciente la particella catastale 54 e 65 del foglio 7; a Sud/Est è confinante con la particella catastale 66 del foglio 7; a Sud/Ovest è prospiciente Via Porta Iasimone; a Nord/Ovest è confinante con la

particella 860 e 52 del foglio 7.

### Tipologia

L'immobile è inserito nella cortina ai limiti Nord del comune di Sassinoro. La costruzione, rispondente alle caratteristiche costruttive tipiche del luogo con muratura in conci di pietra a vista, ha tre piani fuori terra, se vista da valle, e due piani fuori terra, se vista da Via Porta Iasimone.

### Ubicazione

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in questione si trova nel Comune di Sassinoro in Via Porta Iasimone.

### Accessi

All'immobile si accede da Via Porta Iasimone, 25 nonché dalla particella 52 e 860 del foglio 7.

### Dati catastali

L'immobile pignorato è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento nel Comune di Sassinoro al Foglio 7 P.IIa 53 sub. 2 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 3 Consistenza 8 vani Rendita € 276,82 ed è intestato a Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), quale proprietario per 1000/1000. Nella realtà delle cose, però, l'immobile ha una destinazione ben diversa essendo adibito ad attività di ristorazione almeno dal 27/07/1994, epoca di rilascio all'attuale conduttore, per l'immobile in questione, della licenza di tipo A e B di cui all'art. 32 D.M. 04/08/1988, n. 375 per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Il sottoscritto, conformemente all'incarico ricevuto ha provveduto all'aggiornamento catastale obbligatorio. La trasmissione della variazione catastale è avvenuta il 25/07/2011; ad essa è stato attribuito l'identificativo n. 41523839. La variazione è consistita nel sopprimere il sub 2 della particella 53 del foglio 7 del

Comune di Sassinoro per crearne due: il sub 6 ed il sub 7. Al sub 6 è stata attribuita la categoria C/1 (negozi e botteghe) classe 2 superficie catastale 246 mq.; la rendita calcolata dalla procedura informatica è di € 1.623,43. Tale sub 6 comprende il piano seminterrato ed il piano primo. Al sub 7, invece, è stata attribuita la categoria F/ 3 (unità in corso di costruzione). Tale sub 7 riguarda gli ambienti del primo piano non abitabili in quanto sono evidentemente sospesi da tempo i lavori di ristrutturazione. È fatto obbligo a chi renderà abitabile tale piano, completando i lavori sospesi, di aggiornare ulteriormente i dati catastali.

#### Pertinenze e accessori

Non risultano esserci parti comuni.

#### Millesimi parti comuni

Per quanto manifestato non è possibile riportare in merito.

#### Caratteristiche e destinazione zona

Comune montano, sorto nel Medioevo in un territorio popolato sin dalla più remota antichità; l'economia locale poggia sulle tradizionali attività rurali. La comunità dei Sassinoresi, che presenta un indice di vecchiaia particolarmente elevato, risiede per buona parte nel capoluogo comunale ma si distribuisce anche in un certo numero di case sparse sui fondi. L'abitato, immerso nel verde, è disposto in posizione soleggiata sul fianco di un colle roccioso. Composto da una successione di colline e di rilievi montuosi di considerevole altitudine, il territorio comunale è caratterizzato da un profilo geometrico piuttosto vario e irregolare; bagnato dal fiume Tammaro e dal torrente Sassinoro, mostra nelle aree vallive un aspetto essenzialmente rurale, caratterizzato dall'alternanza di prati adibiti al pascolo, oliveti e vigneti; una fitta vegetazione arborea (faggete, boschi misti di roverella, carpino, cerro e macchia mediterranea) ammantata, invece, i punti più elevati dell'agro Sassinorese.

Adagiata nei monti del Sannio, a 545 m.s.l.m., alle falde sud-orientali dei monti del Matese e alla destra dell'alta valle del fiume Tammaro, è posta all'estremità nord-occidentale della provincia ed è lambita dalla strada statale n. 87 Sannitica, arteria di rilievo interregionale che collega l'area metropolitana partenopea a Campobasso, in Molise; 1 km la separa, inoltre, dalla statale n. 88 dei Due Principati, arteria di rilevanza interregionale che collega l'area metropolitana di Salerno a Campobasso, in Molise, passando per Avellino e Benevento, e 5 km la dividono dallo scalo ferroviario di riferimento sulla linea Benevento-Campobasso. Più distanti sono, invece, il casello di Benevento Nord della tangenziale di Benevento, situato a 34 km dall'abitato, l'aeroporto internazionale, posto a 100 km, e il porto commerciale (106 km). Compresa nella Comunità montana "Alto Tammaro", gravita sulle strutture burocratico-amministrative di Benevento; a questa e a Campobasso, in Molise, fa riferimento inoltre per i consumi.

L'economia locale conserva il tradizionale carattere rurale ed è sostenuta principalmente dall'agricoltura, che assorbe quasi la metà della popolazione attiva nella produzione di cereali, uva da vino, olive e frutta; all'interno del settore primario figurano inoltre l'allevamento ovino e bovino e la silvicoltura. Di modesto rilievo è invece il settore industriale, costituito da un ristretto numero di piccole aziende che operano nei comparti dei prodotti alimentari, del legno e dell'edilizia. Provvista degli ordinari uffici municipali e postali, ospita le scuole dell'obbligo; le strutture culturali sono rappresentate da una biblioteca comunale quelle sanitarie dalla farmacia; è tuttavia completamente privo di strutture ricettive.

Nonostante la presenza di boschi di considerevole estensione e di un ameno paesaggio montano e collinare, non costituisce una meta turistica particolarmente ricercata. Ospita però numerose manifestazioni di buon richiamo: si ricordano

l'“Annuncio di carnevale” (gennaio), la manifestazione “Sassinoro e le sue maschere” (ultima domenica di carnevale), la rappresentazione del dramma sacro intitolato “I misteri”, incentrato sulle vite di Santa Lucia, San Modestino e San Michele (ultima domenica di maggio) e la festa del Patrono, San Michele, preceduta da una novena di preghiera (8 maggio).

La zona in cui ricade l'immobile in trattazione, ricade all'interno della perimetrazione del centro abitato definito ai sensi della Legge n. 765/67 e, precisamente in Zona B – completamento del centro abitato del Piano di recupero, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 10595 del 08/07/1987.

#### Dotazione condominiali

Non risultano dotazioni condominiali regolamentate o di fatto.

#### Altezza utile interna

L'altezza utile interna è di 3,50 m. al piano seminterrato, 3,50 m. e, in parte, 3,15 m. al piano terra, 2,95 al primo piano.

#### Composizione interna

Dal civico 25 di Via Porta Iasimone si accede ad un ingresso/disimpegno. Da tale ambiente attraverso una scala si accede al piano seminterrato e attraverso un'altra gradinata si accede al piano primo. Sempre da tale ambiente si accede ad un locale deposito, al gruppo servizi igienici (WC uomini e WC donne) nonché ad un'ampia sala da pranzo. Sul fondo di tale sala, di fronte la porta di accesso, una porta-finestra a due ante consente l'accesso al terrazzo provvisto di un angolo barbecue e di un locale adibito a deposito. Utilizzando la scala che porta al piano inferiore si accede, al piano seminterrato, ad un'ampia sala adibita a pranzo. Ai lati di tale sala ci sono due porte: da una si accede ad un locale adibito a preparazione delle portate e

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@geopec.it

C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620

iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei  
Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento

iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei  
Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento – Sezione civile

Raffaele  
Donatiello

Geometra

dall'altra si accede alla particella catastale 52 del foglio 7. Dal fondo di tale sala si accede alla cucina. Alla cucina si accede anche dal citato locale dove si confezionano le portate. Da quest'ultimo ambiente si accede ad una sala più interna dove si conservano e preparano le bevande. Dalla cucina si accede anche alla particella 860 del foglio 7. Utilizzando l'altra scala presente nell'ingresso/disimpegno del piano terra si accede al piano primo. Tale piano è composto da due camere provviste di bagno.

### Superfici

La superficie lorda corrisponde alla superficie netta (utile o calpestabile) con l'aggiunta della superficie coperta dalle tramezzature e tompagnature. Quando queste ultime sono in comune con proprietà attigue, si considera lo spessore al 50% e, quando questo non è misurabile, si assume un valore convenzionale di 50 cm.

Piano seminterrato	mq. 136,71
Piano terra	mq. 107,19
Piano terra Terrazzo	mq. 32,85
Piano primo	mq. 51,29
Piano primo Soffitta	mq. 50,50
Totale superficie lorda	mq. 378,54

La superficie netta corrisponde a quella utile o calpestabile.

Piano seminterrato	
Sala da pranzo	mq. 47,15
Cucina	mq. 30,93
Confezionamento cibi	mq. 16,23
Preparazione bevande	mq. 8,66
Piano terra	



Ingresso mq. 16,37

Servizi igienici mq. 7,30

Sala da pranzo mq. 33,66

Deposito mq. 14,61

Terrazzo mq. 28,30

Deposito mq. 4,46

Piano primo

Stanza mq. 18,56

WC mq. 2,24

Stanza mq. 14,82

WC mq. 2,41

Soffitta mq. 23,79

Soffitta mq. 13,96

Totale superficie netta mq. 283,45

Superficie commerciale

Superficie lorda

Definizione	Superficie	coeff.	Sup. ragg.
-------------	------------	--------	------------

Piano seminterrato	mq. 136,71	1,00	mq. 136,71
--------------------	------------	------	------------

Piano terra	mq. 107,19	1,00	mq. 107,19
-------------	------------	------	------------

Piano terra - terrazzo	mq. 32,85	0,35	mq. 11,50
------------------------	-----------	------	-----------

Piano primo -	mq. 51,29	1,00	mq. 51,29
---------------	-----------	------	-----------

Piano primo - soffitta	mq. 50,50	0,25	mq. 12,63
------------------------	-----------	------	-----------

Totale superficie lorda raggugiata mq. 319,32

Superficie netta

Definizione	Superficie	coeff.	Sup. ragg.
-------------	------------	--------	------------

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

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

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

Raffaele  
Donatiello

Geometra

Piano seminterrato

Sala da pranzo mq. 47,15 1,00 mq. 47,15

Cucina mq. 30,93 1,00 mq. 30,93

Confezionamento cibi mq. 16,23 1,00 mq. 16,23

Preparazione bevande mq. 8,66 1,00 mq. 8,23

Totale superficie netta ragguagliata piano seminterrato mq. 102,54

Piano terra

Ingresso mq. 16,37 1,00 mq. 16,37

Servizi igienici mq. 7,30 1,00 mq. 7,30

Sala da pranzo mq. 33,66 1,00 mq. 33,66

Deposito mq. 14,61 1,00 mq. 14,61

Terrazzo mq. 28,30 0,35 mq. 9,91

Deposito mq. 4,46 1,00 mq. 4,46

Totale superficie netta ragguagliata piano terra mq. 86,31

Piano primo

Stanza mq. 18,56 1,00 mq. 18,56

WC mq. 2,24 1,00 mq. 2,24

Stanza mq. 14,82 1,00 mq. 14,82

WC mq. 2,41 1,00 mq. 2,41

Soffitta mq. 23,79 0,25 mq. 5,95

Soffitta mq. 13,96 0,25 mq. 3,49

Totale superficie netta ragguagliata piano primo mq. 47,47

Totale superficie netta ragguagliata mq. 236,32

Esposizione

L'uscio di casa e l'ambiente di ingresso del piano terra, nonché le due camere del

primo piano, sono esposti a Sud/Ovest, su Via Porta Iasimone; la terrazza del piano terra, la corrispondente cucina del piano seminterrato, sono esposti a Nord/Est.

#### Caratteristiche strutturali del bene

La struttura dell'edificio è in muratura di pietra. Gli orizzontamenti sono risultati in voltine di laterizi su profili di ferro nella sala da pranzo del piano seminterrato. Sempre al piano seminterrato, i vani adibiti al confezionamento di cibi e bevande presentano una volte a botte; la cucina, invece, ha un solaio piano semplice. Al piano terra e primo gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani. La copertura è a tetto a falde inclinate.

#### Caratteristiche interne

Le invetriate sono in legno con vetro. La porta d'ingresso è in legno verniciato. Gli infissi interni sono in legno massello verniciato. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato ad eccezione della cucina, del gruppo servizi igienici e dei depositi ove sono in monocottura. Nella sala da pranzo del piano terra il pavimento è in mosaico di marmo. Le pareti sono tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono parzialmente rivestite con piastrelle in bicottura. Di particolare effetto è la muratura a vista del piano seminterrato. Il primo piano è completamente sprovvisto di rifiniture essendo evidente un intervento di ristrutturazione sospeso da tempi lontani.

#### Stato di manutenzione

L'appartamento, ad eccezione del piano primo e del deposito al piano terra, presenta rifiniture pregevoli e non necessita di manutenzione. Il piano primo ed il deposito al piano terra (di fronte la porta di accesso) necessitano di un intervento di manutenzione per il ripristino dell'abitabilità.

#### Impianti

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

82100 Benevento e-mail: [raffaele.donatiello@geopec.it](mailto:raffaele.donatiello@geopec.it)  
C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620

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

Raffaele  
Donatiello

Geometra

L'immobile, ad eccezione del piano primo, è dotato d'impianto elettrico, di condizionamento, di adduzione idrica e di scarico delle acque.

Al piano primo è necessario effettuare il completamento dell'impianto elettrico, essendo stata realizzata la sola predisposizione. È necessario eseguire, quindi, l'infilaggio delle canalizzazioni con conduttori di adeguata sezione con giunzioni realizzate con connettori a norma, il posizionamento dei frutti quali prese, interruttori, commutatori, invertitori e deviatori, l'integrazione nel quadro generale di comando e protezione generale della nuova sezione impiantistica, quindi effettuare le misure dell'impianto di terra. A operazione compiuta sarà necessario il rilascio del certificato di conformità dell'impianto alla regola d'arte e/o l'integrazione di quello esistente.

Sempre al piano primo è necessario realizzare l'impianto di riscaldamento completare quello igienico-sanitario.

#### Costi necessari all'adeguamento

Il piano primo necessita di essere reso abitabile. Oltre all'impianto elettrico e termico, occorre eseguire le pavimentazioni, nonché le tinteggiature delle pareti.

I costi necessari previsti sono:

Impianto elettrico – fornitura di conduttori, connettori, frutti, interruttori magnetotermici compreso la posa in opera di essi per n. 26 punti (prese, interruttori, ecc.) ad €/cad. 30,00, per un totale di € 780,00.

Impianto termico – fornitura e posa in opera di climatizzatori con funzione estate/inverno, compreso collegamenti elettrici e idraulici per n. 2 pezzi ad €/cad. 600,00, per un totale di € 1.200,00.

Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato previa realizzazione di adeguato massetto di posa, collanti, malte suggellanti, zoccoletti battiscopa ed ogni onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte, per mq. 35,00 ad €/mq.

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

**Raffaele  
Donatiello  
Geometra**

70,00, per un totale di € 2.450,00.

Tinteggiatura di pareti e soffitti con idropittura, compreso il trattamento e preparazione delle pareti con camicie di stucco, isolanti e inibenti, per mq. 132,00 ad €/mq. 15,00, per un totale di € 1.980,00.

Impianto igienico-sanitario – fornitura e posa in opera dei pezzi igienici necessari per rendere utilizzabili i bagni (vaso, bidet e lavabo) compreso rubinetterie e raccorderie per pezzi n. 6 ad €/cad 350,00, per un totale di € 2.100,00.

I costi di adeguamento ammontano complessivamente ad € 8.510,00.

### **Regolarità sotto il profilo urbanistico**

#### Epoca realizzazione

Con nota n. 2383 di prot. del 12/07/11, l'Ufficio tecnico del Comune di Sassinoro, su richiesta del sottoscritto del 18/06/11, ha comunicato che il fabbricato è stato realizzato prima del 1972.

#### Provvedimento autorizzatorio

Con la citata nota n. 2383 di prot., l'Ufficio tecnico del Comune di Sassinoro, ha implicitamente comunicato non essere disponibile il provvedimento autorizzativo originario con il quale è sorto l'immobile.

#### Rispondenza al provvedimento autorizzativo

Non essendo disponibile il provvedimento autorizzativo originario, non è stato possibile verificare la rispondenza delle opere eseguite al provvedimento autorizzato.

#### Modifiche

Con la citata nota n. 2383 di prot., l'Ufficio tecnico del Comune di Sassinoro, ha comunicato che nel 2003 l'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria.

#### Estremi autorizzativi modifiche

Con la citata nota n. 2383 di prot., l'Ufficio tecnico del Comune di Sassinoro, ha

comunicato che l'immobile in trattazione è stato oggetto di manutenzione straordinaria comunicata con D.I.A del 04/06/2003 prot. 1766.

#### Opere abusive

Il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Sassinoro, sempre con nota n. 2383 di prot. del 12/07/2011, ha certificato che non risultano realizzate opere abusive.

#### Sanabilità opere abusive

Non essendo presenti opere abusive non c'è possibilità di sanatoria.

#### Oneri economici sanabilità opere abusive

Non essendo riscontrabili opere abusive, non sono prevedibili costi di sanatoria..

#### **Rispondenza dati atti pignoramento**

I dati inseriti nell'atto di pignoramento riportano l'incongruenza dei dati catastali frutto del mancato aggiornamento di essi, il cui obbligo ricadeva sul proprietario dell'immobile. L'immobile, infatti, risulta in categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare; nell'atto di pignoramento del 28/07/2006 viene identificato come bar ma sin dal 08/05/2002 l'immobile è stato condotto dalla Omissis per l'attività di ristorazione con somministrazione.

#### **Stato di possesso dell'immobile**

##### Occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato dalla Omissis con sede legale in Omissis.

##### Titolo di occupazione

L'occupazione avviene in forza del contratto di comodato del 31/05/2010 tra Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), quale proprietario dell'immobile sito in Sassinoro Via Porta Iasimone 25, contraddistinto in catasto al fg. N. 7 p.lla 53/S, e Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), amministratore unico della Omissis (C.F. XX XXX XXX XXX).

Contratto di locazione (estremi)

Il contratto di comodato è stato stipulato in data 31/05/2010 e registrato a Benevento il 16/06/2010 al n. 4305 mod 3

Scadenza contratto di locazione

Il contratto di comodato ha scadenza il 31/12/2016 con rinnovo tacito per ulteriori sei anni.

Termini disdetta contratto locazione

Il contratto può essere disdetto con comunicazione entro il 31/12/2015 e con il pagamento di una penale di € 90.000,00.

Il termini di disdetta senza penale, quindi, è da intendersi al 31/12/2021.

Data di rilascio da parte del conduttore

Il conduttore non intende rilasciare l'immobile.

Stato della causa (eventuale) in corso per il rilascio

Non risulta avviata alcuna pratica per il rilascio dell'immobile.

Vincoli ed oneri giuridici ricadenti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Alla chiusura della procedura graverà sull'immobile solo il vincolo del contratto di comodato d'uso.

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

1) Iscrizione del 31/01/2002 – Registro particolare 142 Registro generale 1378  
Notaio Gamberale Giuseppe Repertorio 143154 del 23/01/2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Omissis (C.F. XX XXX XXX XXX), oggi Omissis (ndr), contro (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX); debitori non datori di

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

**Raffaele  
Donatiello  
Geometra**

ipoteca Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) e [REDACTED] (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

2) Rettifica a iscrizione del 02/04/2002 – Registro particolare 466 Registro generale 5033 Notaio Gamberale Giuseppe Repertorio 14162 del 13/03/2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Omissis (C.F. XX XXX XXX XXX), oggi Omissis (ndr), contro Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX); debitori non datori di ipoteca Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) e Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

3) Annotazione a iscrizione del 24/05/2002 – Registro particolare 356 Registro generale 7132 Notaio Gamberale Giuseppe Repertorio 146164 del 13/03/2002 – Quietanza e conferma a favore di Omissis (C.F. XX XXX XXX XXX), oggi Omissis (ndr), contro Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

4) Trascrizione del 23/03/2006 – Registro particolare 1188 Registro generale 4482 Tribunale di Benevento Repertorio 540/2005 del 27/05/2005 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) contro Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

5) Trascrizione del 28/08/2006 – Registro particolare 7258 Registro generale 12409 Tribunale di Benevento Repertorio 2610/2006 del 28/07/2006 – Verbale di pignoramento immobili a favore di Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) contro Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

**Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**

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

**Raffaele  
Donatiello  
Geometra**



Non risultano spese di questo tipo.

### **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non risultano spese di questo tipo.

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

Non risultano spese di questo tipo.

### **Cause in corso**

Non risultano cause in corso.

### **Storico ventennale di proprietà dell'immobile**

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

1) Trascrizione del 09/06/1994 – Registro particolare 4815 Registro generale 5647

Notaio Franco Pasqualino Repertorio 2035 del 10/05/1994 – Atto di compravendita tra Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) e Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

2) Trascrizione del 08/04/2002 – Registro particolare 4504 Registro generale 5523

Notaio Gamberale Giuseppe Repertorio 146163 del 13/03/2002 – Atto di compravendita tra Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX). e Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), Omissis (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX).

### **Stima dell'immobile**

#### Criterio di stima

Il criterio adottato è quello del valore di mercato inteso come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della

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

**Raffaele  
Donatiello  
Geometra**

valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

#### Fonti informazioni

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

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

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

#### **Valore unitario**

##### Valore unitario e adeguamenti

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

- A. i valori unitari di mercato praticati in compravendite di beni immobili simili per

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

**Raffaele  
Donatiello  
Geometra**

caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello del bene in esame;

B. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI;

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

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

È stato visionato l'atto di compravendita del 26/02/2001, Registro particolare 2234 Registro generale 2651, notaio Iannella Mario, Repertorio 272556, trascrizione del 12/03/2001, con il quale è avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile individuato nel Comune di Sassinoro Foglio 7 Particella 53 sub 1 al prezzo di L. 18.200.000 (pari ad € 9.399,52) a favore di Omissis(C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX). Tale immobile, ubicato nello stesso stabile in cui è inserito quello pignorato, appartiene alla stessa categoria catastale ma è di una classe inferiore. La classe 1 della categoria C/1 per il Comune di Sassinoro consta una rendita unitaria di €/mq 8,21; la classe 2, invece, di €/mq. 9,61. Le tariffe sono calcolate per comune, per categoria e per classe di produttività. La rendita catastale di una u.i.u. dipende soprattutto dalla "macrozona", omogenea per caratteristiche ambientali e socio-economiche. È inoltre influenzata: dalla ubicazione di uno specifico comune e, all'interno di questo, in ragione della località (capoluogo, frazione, campagna, ..), dalla specifica tipologia edilizia, dal grado di finitura e stato di conservazione dell'edificio e dell'unità, dalla posizione nell'edificio (livello di piano, esposizione, tipo di affaccio, ecc.).

Per rendere omogeneo il valore richiamato, quindi, è necessario applicare il coefficiente di omogeneizzazione 1,1705 (€/mq. 9,61 / €/mq. 8,21).

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

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

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

Raffaele  
Donatiello

Geometra

Preliminarmente, però, è necessario effettuare la rivalutazione monetaria della somma utilizzata per tale compravendita. Per tale adeguamento sono stati utilizzati gli indici FOI(nt) – indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati secondo i seguenti parametri:

Capitale iniziale: € 9.399,00

Indice utilizzato: Indice del costo della vita

Data decorrenza: Marzo 2001

Indice decorrenza: 114.4

Data scadenza: Giugno 2011

Indice scadenza: 102.6

Coefficiente di raccordo: 1.373

Rivalutazione: € 2.174,73

Indice della rivalutazione: 1.2313793706294

Capitale rivalutato: € 11.573,73

In relazione alla consistenza dell'immobile (mq. 32,00), si ottiene un valore unitario di €/mq. 361,68 da moltiplicare per il coefficiente di omogeneizzazione 1,1705, così per un valore unitario di € 423,35

Il valore dell'immobile con i dati così reperiti è pari ad € 160.254,91 (mq. 378,54 x €/mq. 423,35)

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

Dall'Agenzia del territorio-OMI sono stati desunti i valori unitari di mercato delle abitazioni civili riferiti al secondo semestre 2010 per il Comune di Sassinoro Fascia B1 Centrale/Intero territorio comunale Destinazione commerciale. Tali valori sono risultati essere compresi tra un minimo di €/mq. 850,00 ad un massimo di €/mq

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

**Raffaele  
Donatiello  
Geometra**

1.000,00 di superficie lorda commerciale, e sono riferiti allo stato conservativo “normale” (in tal senso gli stati conservativi previsti sono tre: ottimo, normale, scadente), così per un valore medio di € 925,00.

Il valore dell’immobile con i dati così reperiti è pari ad € 295.371,00 (mq. 319,32 x €/mq. 925,00)

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

Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene “vale per ciò che rende”. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale, effettuata ad un opportuno saggio. I dati forniti dagli operatori immobiliari presenti sul territorio in cui ricade l’immobile in esame hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min €/anno 12.000,00 e max €/anno 20.000,00, così per un valore medio di €/anno 16.000,00. Assumendo che verosimilmente le spese e gli oneri di parte padronale (Imposte, quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, amministrazione, servizi, sfitti e inesigibilità) siano attualmente del 35 % annuo del beneficio fondiario, si ottiene il seguente reddito netto di €/anno 10.400,00.

Il saggio di capitalizzazione da adottare, quale tasso specifico d’investimento ottenuto dai locatori di immobili ricorrenti nel mercato immobiliare del Comune di Sassinoro, è dell’ordine del 5,00 %.

Il valore dell’immobile con i dati così reperiti è pari ad € 208.000,00 (€/anno 10.400,00 / 0,05)

**Valore netto**

L’insieme dei valori medi unitari di mercato, così ottenuti, consente la redazione del seguente “quadro mercantile”. In detto quadro riepilogativo, in corrispondenza di

Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

82100 Benevento e-mail: raffaele.donatiello@geopec.it

C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620

iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell’Albo dei

Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento

iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell’Albo dei

Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento – Sezione civile

**Raffaele  
Donatiello**

**Geometra**

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

Fonte	Prezzo (€/mq.)	Frequenza	Prezzo ponderato (€/mq.)
	(a)	(b)	(c) =(a x b)
Conserv.RR.II	160.254,91	0,90	144.229,419
AgTerr-OMI	295.371,00	0,70	206.759,70
AgImm	208.000,00	0,85	176.800,00
<b>Totali</b>		<b>2,45</b>	<b>527.789,12</b>

Prezzo medio ponderato :  $c / b = € . 527.789,12 / 2,45 = € 215.424,13$

Considerando la necessità di completamento del piano primo per un impegno economico di € 8.510,00, tale valore si riduce ad € 206.914,13.

Per effetto della occupazione dell'immobile, tale valore deve essere scontato, come d'uso, del 30% per indisponibilità immediata.

Ai fini della presente procedura, quindi, il valore dell'immobile è pari a € 144.839,89 (€206.914,13 x 0,70), in cifra tonda **€ 145.000,00**

#### **Stima quota indivisa**

Coefficiente di adeguamento per indivisibilità

Tale evenienza non è ricorrente per il caso di specie.

Valore quota

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

**Divisibilità del bene**

Parti vendibili separatamente

Tale evenienza non è ricorrente per il caso di specie.

Stima

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

\*\*\*\*\*

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

Benevento, li 30 luglio 2011

Il Tecnico



Via delle Poste, 39 tel. 3396333505

82100 Benevento e-mail: [raffaele.donatiello@geopec.it](mailto:raffaele.donatiello@geopec.it)

C.F.: DNT RFL 66L31 A783F - P. I.V.A.: 00 924 110 620

iscritto dal 23/01/1992 al n° 1152 dell'Albo dei

Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Benevento

iscritto dal 06/12/1996, al n° 1435 dell'Albo dei

Consulenti tecnici presso il Tribunale di Benevento - Sezione civile

Raffaele  
Donatiello

Geometra



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

Raffaele  
Donatiello  
Geometra