

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Michele CUOCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 240/12 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Benevento, 22/01/2014

IL C.T.U.

(arch. Antonio DE NIGRIS)

Indice

1. Premessa
2. Incarico
3. Operazioni peritali
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato
 - 4.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento
 - 4.2 Descrizione del bene componente il lotto
 - 4.3 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico
 - 4.4 Identificazione catastale
 - 4.5 Stato di possesso
 - 4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
 - 4.7 Valutazione dei beni
5. Conclusioni

1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonio De Nigris con studio in Vitulano (BN) alla Piazza San Menna, 19, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 665, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Michele CUOCO del Tribunale di Benevento, in data 03/10/2013 nel procedimento n. 240/12 R.G.E..

2. Incarico

Come detto in precedenza, in data 03/10/2013 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito ed in quella sede il G.E. poneva, con riferimento agli immobili oggetto del pignoramento ubicati nel Comune di Moiano (BN) alla Via Vecchia San Nicola ed identificati catastalmente al fg. 14 p.lla 465 subb. 23, 24, 25 e 26, il seguente quesito:

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre 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 alla previsione 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) *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 adempimenti 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.*

3. Operazioni peritali

Al fine dell'espletamento dell'incarico lo scrivente fa svolto le seguenti attività:

- analisi e studio fascicolo;
- richiesta e ritiro documentazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate di Benevento, Catasto Fabbricati;
- richiesta e ritiro documentazione presso l'Agenzia dell'Entrate di Benevento, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- convocazione delle parti e relativi sopralluoghi;
- indagini di mercato svolte presso Agenzie Immobiliari di Benevento e provincia, in loco, internet, Agenzia dell'Entrate, etc.
- stesura relazione di stima.

4 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

4.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

a) Identificazione beni e relativi dati catastali:

- 1) Fabbricato composto da Piano Terra e Piano Primo identificato al Catasto Fabbricati al fg. 14 p.lla 465 subb. 23, 24, 25 e 26;

b) Confini Fabbricato

A Nord - Est con proprietà

;

A Nord ed a Nord - Ovest con proprietà

;

A Sud - Ovest con proprietà

e strada

comunale Via Vecchia

San Nicola.

4.2 Descrizione del bene componente il lotto

LOTTO UNICO: Fabbricato a destinazione residenziale che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) con annessa corte comune scoperta.

L'accesso all'immobile (corte comune) avviene a mezzo di portone in legno situato sulla strada comunale Via Vecchia San Nicola.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1942 e presenta una struttura portante (verticale) mista; muratura di pietra, tufo e c.a..

Le strutture orizzontali (solai) sono realizzati in parte con travi di ferro e laterizio ed in parte in legno e sovrastante tavolato.

Relativamente alle strutture (verticali ed orizzontali) esse si presentano, ad un'analisi visiva, in mediocre stato di conservazione infatti, come si evince chiaramente dalle foto, ci sono lesioni anche di una certa importanza.

Il piano terra è composto complessivamente da n. 7 vani ed accessori posizionati intorno alla corte comune. Le predette stanze non sono state concepite come un “*continuum*” architettonico – funzionale ma come singoli elementi posti all'interno di un cassone. Pertanto, per potervi accedere è necessario passare per la corte comune. Esse si presentano, come si diceva in precedenza, in pessimo stato di conservazione con finiture quasi o del tutto inesistenti compreso gli impianti quali idrico, termico ed elettrico. La pavimentata per la maggior parte in calcestruzzo, ciò, è dovuto anche dal fatto che, come si evince dalle planimetrie catastali allegate, si tratta di vani concepiti come stalle, cantine ecc.. Gli infissi (porte e finestre) in legno di pessima fattura risultano in cattivo stato di conservazione e vi sono evidenti infiltrazioni di

acqua provenienti anche dal sottosuolo testimoniate dalla presenza sulle pareti di muffa.

Il piano terra è composto dai seguenti vani ed accessori:

- 1) cantina mq 15,10 (sub 25);
- 2) cantina mq 9,50 (sub 25);
- 3) cantina mq 13,60 (sub 25);
- 4) cucina con forno e cisterna mq 10,00 (sub 23);
- 5) stalla mq 9,80 (sub 24);
- 6) cucina mq 14,80 (sub 23);
- 7) ripostiglio (sottoscala) mq 3,90 (sub 25);
- 8) wc mq 0,82 (sub 23).

Per un totale netto di mq 77,52.

Il piano primo a cui si accede a mezzo di n. 3 scale posizionate sui lati della corte comune è composto da i seguenti vani ed accessori:

- 1) locale di sgombero mq 12,40 (sub 25);
- 2) locale di sgombero mq 15,47 (sub 26);
- 3) ripostiglio mq 7,25 (sub 26);
- 4) camera mq 16,00 (sub 25);
- 5) camera mq 10,28 (sub 25);
- 6) camera mq 14,00 (sub 23);
- 7) camera mq 15,00 (sub 25);
- 8) wc mq 1,30 (sub 25);
- 9) terrazzino mq 8,63 (sub 25);

10) wc mq 0,75 (sub 25);

11) terrazzino mq 9,27 (sub 23);

12) balcone mq 1,05 (sub 23).

Per un totale di superficie abitabile pari a 97,20 mq (i terrazzini ed il balcone sono stati calcolati al 25% in quanto superficie non residenziale - S.N.R.)

Gli infissi (porte, finestre e balconi) sono in legno ed in pessimo stato di conservazione. Gli impianti, elettrico, termico ed idrico, inesistenti o non funzionanti. La pavimentazione di pessima fattura è in cattivo stato di conservazione. Anche il piano primo come il piano terra non presenta un “*continuum*” architettonico - funzionale infatti, per poter accedere alle varie stanze vi è sempre bisogno di uscire o sul terrazzino o sul pianerottolo.

4.3 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto della presente relazione, lo scrivente C.T.U., si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moiano (BN) ed ha potuto riscontrare che l'immobile di che trattasi è stato realizzato antecedentemente al 1942 quindi non esistono titoli o licenze di costruzione e pertanto risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

4.4 Identificazione catastale

Dalle indagini ipocatastali svolte presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Benevento, si è potuto verificare che l'immobile è stato regolarmente accatastato.

LOTTO	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO E INTESTAZIONE CATASTALE			
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>Intestazione Catastale</i>
UNICO	14	465	23	A/4	3,5 vani	€130,15	
	14	465	24	C/6	12 mq	€22,31	
	14	465	25	A/4	7,5 vani	€379,60	
	14	465	26	A/4	2,5 vani	€92,96	

4.5 Stato di possesso

Lo scrivente ha verificato che alla data dell'ultimo sopralluogo il bene oggetto di causa risultava inabitato in quanto **inagibile**.

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla base della documentazione agli atti e dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Benevento, relativamente all'ultimo ventennio risultano le seguenti trascrizioni:

- Iscrizione contro del 28/10/2009, ipoteca volontaria reg. gen. n. 14343, reg. part. n. 2661, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione contro del 11/12/2012, nota di iscrizione n. 13398 del reg. gen. e n. 10829 del reg. part. derivante da atto giudiziario. Pubblico ufficiale: ufficiale giudiziario tribunale di Nola (NA), verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma, C.F.: 09339391006. Unità negoziale: 1) Fabbricato sito nel Comune di Moiano (BN) ed identificato alla particella 493 subb. 23, 24, 25 e 26 del fg 14;

4.7 Valutazione del bene

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito stimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato e quindi l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico;
- l'approccio finanziario.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, questo però nel caso in cui si operi in regime di mercato perfetto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

1. la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima;
2. la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici (costo di riproduzione deprezzato, di trasformazione).

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

a) un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

b) un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità. In tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso si

ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato. I metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzario Regione Campania delle opere edili, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, si è proceduti alla stima del bene attraverso il valore del costo di riproduzione (V_r) deprezzato. Il presente metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso in considerazione del fatto che avremo il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso. Quindi, possiamo affermare che tale procedimento si richiama non al criterio del valore di costo

ma, al criterio del valore di surrogazione applicabile al fine di valutare immobili vetusti, realizzati con tecnologie e criteri obsoleti.

Il procedimento di stima del valore di mercato mediante il costo di riproduzione deprezzato, prevede, come detto in precedenza, dapprima la determinazione del valore a nuovo e successivamente la determinazione del deprezzamento dovuto a fattori di vetustà ed obsolescenza. Tale processo, anche se fittizio, deve considerare tutte le operazioni che vanno dall'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio del permesso a costruire, ecc.

Quindi riassumendo i valori da ricercare saranno i seguenti:

- 1) costo di acquisto dell'area;
- 2) oneri acquisto area;
- 3) oneri di urbanizzazione e di costruzione;
- 4) onorari professionali;
- 5) costo di costruzione superfici coperte.

Dopo aver calcolato tale costo (V_r) questo dovrà essere deprezzato, nel senso che il costo di riproduzione (V_r) sarà diminuito del valore necessario per rendere il fabbricato stimato, sovente obsoleto tecnicamente ed economicamente, analogo al fabbricato per cui si ipotizza la ricostruzione.

Il valore di surrogazione V_s del manufatto risulta pertanto uguale al prodotto tra il costo di riproduzione V_r ed un coefficiente di deprezzamento D .

La metodologia adottata per la determinazione del deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica,

attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = [(A+20) \times 2/140] - 2,86$$

Dove A = vita trascorsa/vita utile x 100 ($V_{TE}/V_{TU} = \text{Age Life Ratio}$).

$$D\% = [(100 \times V_{TE}/V_{TU} + 20)^2/140] - 2,86 = [(100 \times 72/100 + 20)^2/140] - 2,86 = (8464/140) - 2,86 = 58\%$$

Tale deprezzamento non deve essere applicato al costo di acquisto del terreno in quanto esente da questa tipologia di svalutazione ed alle spese accessorie quali ad esempio quelle tecniche.

Il costo di acquisto dell'area è stato desunto da ricerche ed analisi di mercato di beni compravenduti in tempi prossimi alla presente stima. Il valore desunto, in considerazione che ci troviamo all'interno del centro storico, è di €35,00/mq.

Bisogna precisare che come costo di riproduzione al mq sono stati considerati i prezzi dettati dalla REGIONE CAMPANIA - Giunta Regionale – decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012 - Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e che il costo scaturito da tale tabella è stato aggiornato all'anno 2013 secondo gli indici ISTAT.

Pertanto avremo:

A) Costo base di riproduzione all'anno 2012 = €820,00/mq di superficie

B) Costi di maggiorazione:

B1) interventi in zona sismica (S=1) 12%;

B2) aggiornamento all'indice Istat 0,4%.

Quindi:

Costo di riproduzione all'anno 2013 = A x (B1+B2) = €820,00 x 12,40% =

€921,68/mq

Valore del costo di riproduzione €921,68 per metro quadrato di superficie.

La superficie dell'immobile (proprietà) è pari a:

1) Piano Terra mq 77,52

2) Piano Primo mq 97,20

Totale mq 174,72.

Quindi abbiamo €921,68 x 174,72 mq = **€161.035,93**

Considerando il calcolato valore di deprezzamento **D = 58%** si ottiene il seguente valore: €161.035,93 x 58% = **€67.635,09**

A tale valore vanno aggiunti i seguenti costi:

➤ Acquisto area €35/mq	€ 7.000,00
➤ Oneri per acquisto area (atto notarile, ecc.)	€ 2.000,00
➤ Oneri di urbanizzazione e di costruzione	€ 7.174,02
➤ Spese tecniche in ragione del 12% di €161.035,93	<u>€ 21.920,37</u>
TOTALE	€38. 940,39

VALORE FINALE [€(67.635,09 + 38.940,39)] € 106.575,48

5. Conclusioni

In definitiva si conferma che il più probabile valore di mercato del bene innanzi descritto, valutato nella situazione di fatto in cui si trova, risulta essere pari ad € **106.575,00** in c.t. (€Centoseimilacinquecentosettantacinque/00).

Rimango a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Benevento, 22/01/2014

IL C.T.U.

Arch. Antonio De Nigris

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Michele CUOCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 240/12 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- ALLEGATI -

Benevento, 22/01/2014

IL C.T.U.

(arch. Antonio DE NIGRIS)

Allegati

- A. Verbali di sopralluogo e giuramento;
- B. Rilievo fotografico;
- C. Visure catastali;
- D. Estratto di mappa catastale;
- E. Planimetrie catastali immobile;
- F. Planimetrie immobile elaborate dal CTU;
- G. Visura Ipotecaria;
- H. Tabella costo di costruzione Regione Campania;
- I. Circolare Agenzia del Territorio per calcolo coefficiente di deprezzamento.

Allegato "A"
Verbali di sopralluogo
e giuramento

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 240/12 R.G.E.

G.E.: dott. Michele Luoco

VERBALE DI I SOPRALLUOGO

L'anno duemilatredici, il giorno tre del mese di dicembre, il sottoscritto architetto Antonio De Mignis, nominato dal G.E. dottor Michele Luoco, C.T.U. nel procedimento in epigrafe, si è recato nel Comune di Moiano e precisamente in Via San Nicola, lo scrivente ha comunicato ora e data dell'incontro, alle parti in causa, a mezzo lettera raccomandata A/R. Il C.T.U. è giunto sul posto, in compagnia del suo collaboratore pro-tempore et pro-re, geom. Luigi Iannella, alle ore 10.00 e, non vi era nessuno ad attenderlo. Atteso invano, per oltre un'ora, ha dato inizio alle operazioni peritali visto che, l'ingresso ai vani costituenti l'immobile oggetto della presente esecuzione risultava aperto. Pertanto, si è proceduto ad ampio rilievo fotografico di tutti i vani, dell'atrio d'ingresso e dell'esterno. Poi, con l'aiuto del proprio collaboratore e delle planimetrie catastali si è effettuata verifica

della sagoma al fine di attestarne le rispondenze.

Dopo tale verifica si è passati al rilievo metrico.

Si precisa che l'accesso all'enzidetto immobile

risultava aperto in quanto esso versa in stato

di abbandono. Il sottoscritto dichiara concludere

le operazioni alle ore 14.20 e rinviare per il

proseguo alle ore 9.00 del giorno 6 c.m.

L.f.S.

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 240/12 R.G.E.

G.E.: dott. Michele Luoco

VERBALE II SOPRALLUOGO

L'anno duemilatrecento, il giorno sei dicembre,

il sottoscritto architetto Antonio De Mizio,

nominato dal G.E. dottor Michele Luoco, C.T.V.

nel procedimento in epigrafe, si è recato

nel Comune di Maiano alla Via San

Nicola. Lo stesso è giunto sul posto alle

ore 9.00 con il suo collaboratore pro-tempore

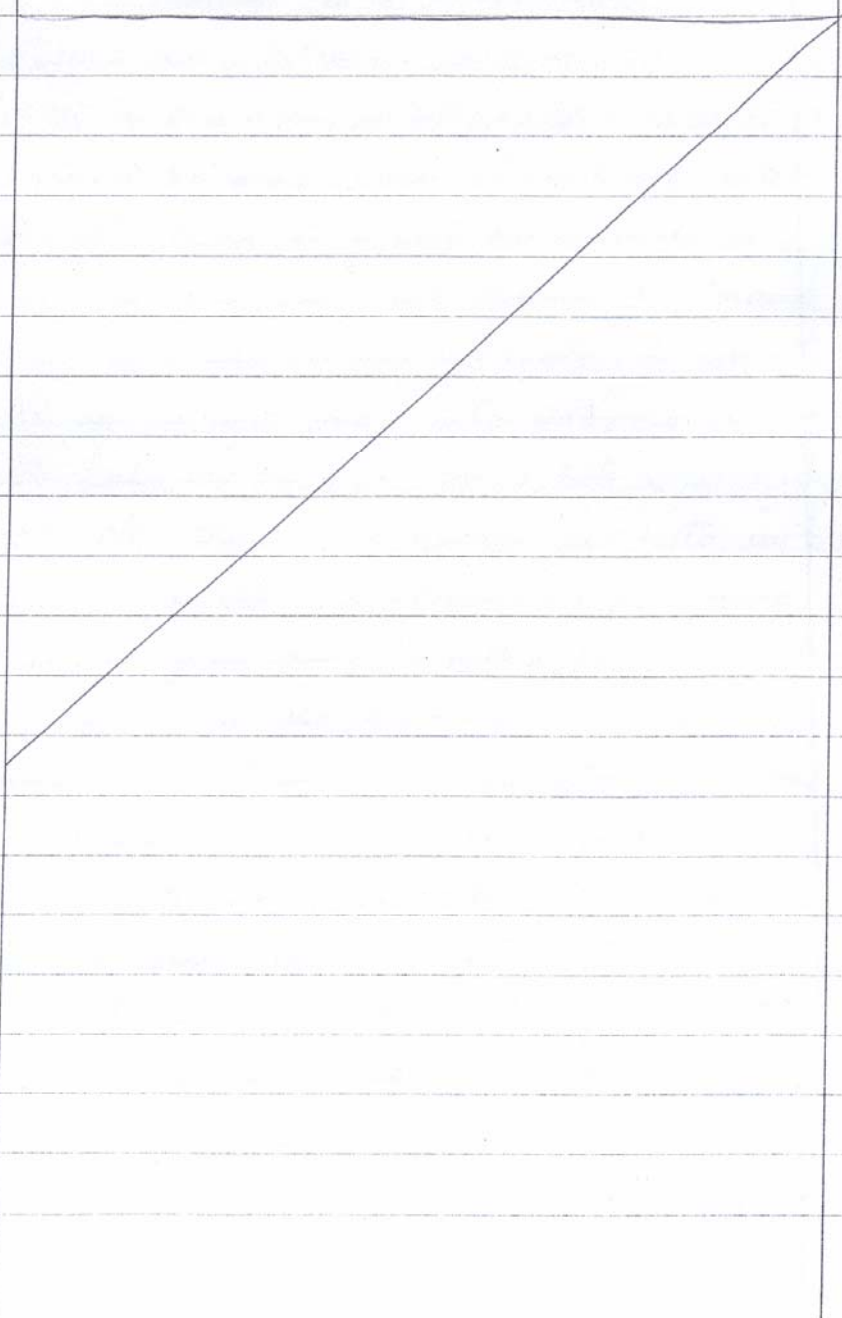
et pro-re geom. Luigi Samuella al fine di

ultimare il rilievo metrico occorrente per

la stesura della perizia di stima. Il sottoscritto

di chiarezza concludere le operazioni alle ore 14.40.

L.C.S. ~





TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

N. 240/12 R.G.E.

Oggi 23/10/13, innanzi al giudice dott. Michele Cuoco, è comparso
ARCH ANTONIO DENIGRIS, già nominato, il quale dichiara di accettare
l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il giudice, pone all'esperto il seguente quesito: previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificati catastalmente:

UBICAZIONE	FG.	PART.	SUB
ROIANO	M	465	23-24
			25-26

- 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;
- 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;
- 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 della legge n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
- 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; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;
- all'indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero da 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;
- 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;
- ad acquisire ogni **informazione concernente**:
 - > l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

M

- > 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 separate in favore della procedura;

Inserisca il tecnico nel cd contenente allegati almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale e la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE, nel qual caso il tecnico provvederà a notificare copia della richiesta alle parti costituite.

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.

L'esperto, terminata la relazione, ne invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti a mezzo posta elettronica cartificata ed al debitore a mezzo posta ordinaria, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ.

Gli avvisi di ricevimento e le prove dell'avvenuta consegna dovranno essere spillati a cura dell'esperto all'elaborato consegnato in cancelleria.

Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al tecnico, nel qual caso il tecnico presenzierà all'udienza per rendere gli eventuali chiarimenti. Autorizza l'esperto al ritiro dei fascicoli di parte e ad estrarre copia del fascicolo d'ufficio.

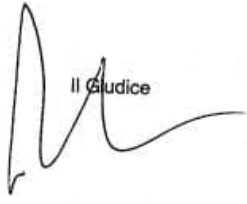
Pone l'anticipo di euro 500,00 in favore dell'esperto a carico del creditore procedente, demandando al tecnico, in caso di omessa corresponsione, di richiedere direttamente al soggetto obbligato il versamento della somma nei termini di qq 15, avvertendolo che in mancanza si riferirà al GE ai fini della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

Le modalità di deposito della relazione sono dettagliate nel vademecum per lo stimatore disponibile in Cancelleria.

Autorizza il tecnico a:
 - avvalersi di un collaboratore per l'esecuzione delle operazioni materiali, **con avvertenza che la relativa spesa sarà oggetto di specifica liquidazione da parte del GE**, ed all'utilizzo del mezzo proprio;
 Si dispone, infine, che ogni comunicazione alla Cancelleria od al Giudice venga effettuata a mezzo posta elettronica: **esec.immobiliari.tribunale.benevento@giustizia.it**

Benevento, 03/10/13

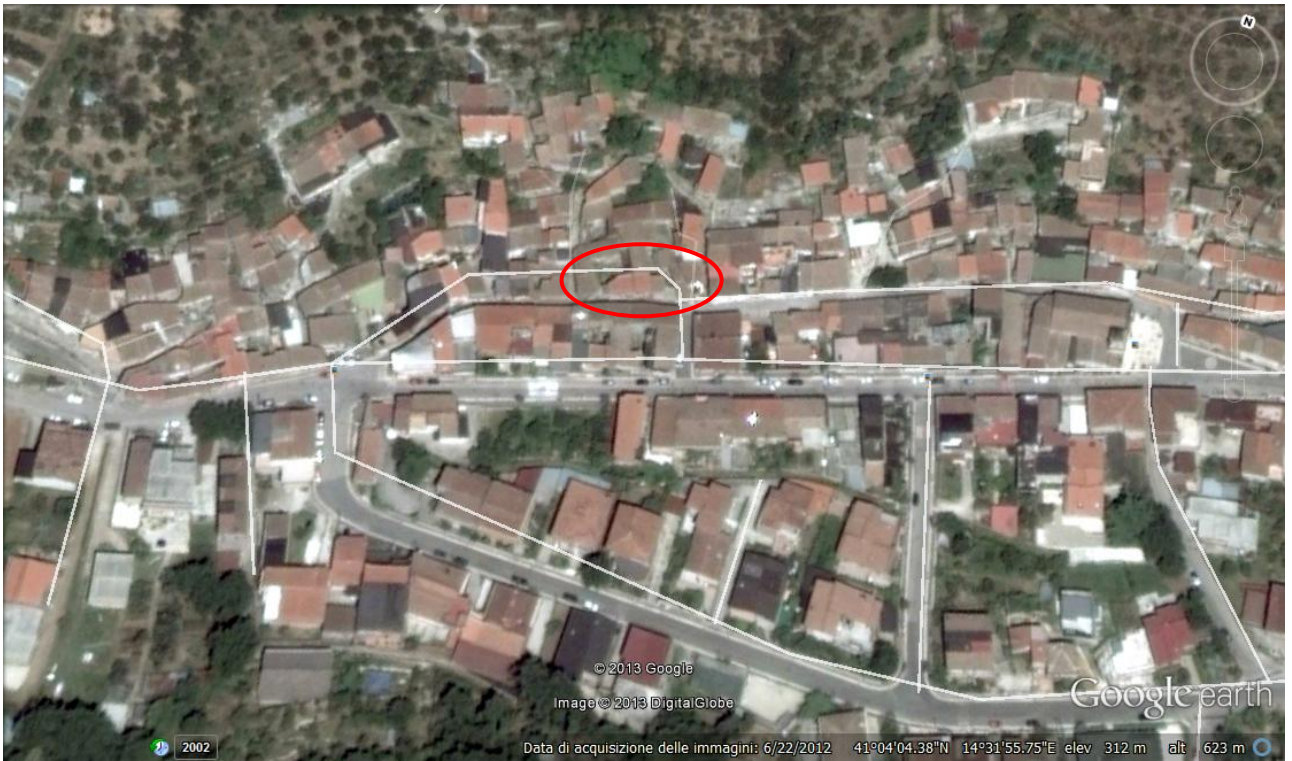
L'Esperto, _____

Il Giudice


Depositato in Cancelleria _____
 Il Cancelliere

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
 Benevento, 03/10/13
 L'Assistente Giudiziario
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
 Silvana FALLARINO

Allegato "B"
Rilievo Fotografico



ORTOFOTO



ORTOFOTO



VEDUTA DI VIA SAN NICOLA



VEDUTA TERRAZZINO (PIANO 1° SUB 25) PROSPICIENTE VIA SAN NICOLA



PORTONE DI ACCESSO ALLA CORTE (COMUNE) INTERNA



1) VEDUTA CORTE INTERNA DALL'INGRESSO



2) CORTE INTERNA



3) CORTE INTERNA RIPRESA DALL'INGRESSO



4) CORTE INTERNA



CUCINA CON FORNO

CISTERNA

5) VEDUTA DELL'INGRESSO ALLA CUCINA CON FORNO E CISTERNA (P.T. - SUB 23)



6) FORNO (P. T. SUB 23)



7) INTERNO CUCINA (P. T. - SUB 23)



8) FOTO INTERNA DEL VANO IDENTIFICATO COME CUCINA (P. T. – SUB 25)



9) VEDUTA INTERNA DEL VANO STALLA (P. T. .. SUB 24)



10) SCALA DI ACCESSO AL SUB 25 - PIANO PRIMO



11) VISTA INTERNA VANO (P. 1 – SUB 25)

WC- SUB 25 P. 1



TERRAZZINO P. 1 SUB 25

12



13) VEDUTA INTERNA



14) FOTO PIATTABANDE AMMALORATE



15) FOTO PIATTABANDA E SOLAIO IN FERRO



16) PARTICOLARE LESIONI INTERNE



17) VEDUTA INTERNA CON PARTICOLARE DEL SOLAIO IN LEGNO (SUB 26)



18) VEDUTA INTERNA



19) TERRAZZINO PIANO PRIMO PROSPICIENTE VIA SAN NICOLA (SUB 25)



20) PARTICOLARE SOLAIO IN LEGNO AL PIANO TERRA



21) PARTICOLARE PILASTRO AL PIANO TERRA (CORPO AGGIUNTO)

Allegato "C"
Visure Catastali



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2013

Data: 20/11/2013 - Ora: 10.33.02

Fine

Visura n.: T71370 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MOIANO (Codice: F274) Provincia di BENEVENTO Foglio: 14 Particella: 465 Sub.: 23										
Catasto Fabbricati		Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		14	465	23			44	2	3,5 vani	Euro 130,15	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 20/09/2011 n. 60397 J/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. B10279029) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA P. CHIESA DAL COMUNE	
Indirizzo		Via SAN NICOLA n. 236 r/cano: T. 1.										
Annozioni		classamento e rendita non ratificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
M		DATI A MATRACCI				CITTA' DI BENEVENTO				DIRITTI E CONSERVAREALI		
1		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 10109 J/2009 in atti dal 26/10/2009 Repertorio n.: 31832 Rogante: LAJANELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registro n.: Sede: COMUNE A VENDITA										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2013

Data: 20/11/2013 - Ora: 10.31.51

Fine

Visura n.: T70668 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MOIANO (Codice: F274) Provincia di BENEVENTO Foglio: 14 Particella: 465 Sub.: 24										
Catasto Fabbricati		Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		14	465	24			D6	1	12 m²	Euro 22,31	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 20/09/2011 n. 60395 J/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. B10279020) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA P. CHIESA DAL COMUNE	
Indirizzo		Via SAN NICOLA n. 226 r/cano: T.										
Annozioni		classamento e rendita non ratificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
M.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 10103 J/2009 in atti dal 26/10/2009 Repertorio n.: 31832 Rogante: LAJNELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registro n.: Sede: COMUNE A VENDITA										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2013

Data: 20/11/2013 - Ora: 10.33.37

Fine

Visura n.: T11709 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MOIANO (Codice: F274)											
Catasto Fabbricati		Provincia di BENEVENTO											
Unità immobiliare		Foglio: 14 Particella: 465 Sub.: 25											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1		14	465	25			44	4	75 vani	Euro 379,60	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 20/09/2011 n. 60398 J/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. B10279023) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA P. CHIESA DAL COMUNE		
Indirizzo		Via SAN NICOLA n. 235 piano: T. L.									Mod. 59		
Mod. fis.		in corso amm. prot. B10169870/2009 del 17/08/2009									Partita		
INTESTATO													
M.		DATI A MAGGIORATI										DIRITTI E CONSERVAREALI	
1		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 10109 J/2009 in atti dal 26/10/2009 Repertorio n.: 31832 Rogante: LAJANELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registro n.: 31832 Rogante: LAJANELLA										(1) Proprietà per 1/1	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2013

Data: 20/11/2013 - Ora: 10.34.07

Fine

Visura n.: T72025 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MOIANO (Codice: F274) Provincia di BENEVENTO Foglio: 14 Particella: 465 Sub.: 26										
Catasto Fabbricati		Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		14	465	26			44	2	2,5 va ni	Euro 92,96	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 20/09/2011 n. 60396 J/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. B10279024) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA P. CHIESA DAL COMUNE	
Indirizzo		Via SAN NICOLA n. 236 piano: 1;										
Annozioni		classamento e rendita non ratificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
M.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E CONSERVAREALI		
1									(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 10103 J/2009 in atti dal 26/10/2009 Repertorio n.: 31832 Rogante: LAJNELLA GIOVANNI Sede: BENEVENTO Registro n.: Sede: COMUNE A VENDITA										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato "D"
Estratto di mappa catastale

Ufficio Provinciale di Benevento – Territorio Servizi Catastali – Direttore FRONGILLO ALBERICOVisura telematica esente per fini istituzionali

20-Nov-2013 10:34
Prot. n. 172307/2013

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: MOLANO
Foglio: 14 A11: A



N=64700

E=22800

1 Particella: 465

Allegato "E"
Planimetrie catastali
immobile

Data: 25/11/2013 - n. T26738 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Protocollo n. BN0158321 del 14/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Moiano

Via Vecchia San Nicola

civ. 236

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 465
Subalterno: 23

Compilata da:
Massaro Tommaso

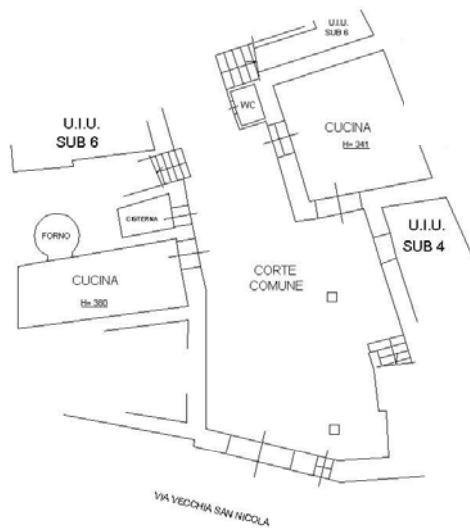
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pistoia

N. 599

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/11/2013 - Comune di MOIANO (P274) - < Foglio: 14 - Particella: 465 - Subalterno: 23 >
VIA SAN NICOLA n. 236 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 25/11/2013 - n. T26738 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 25/11/2013 - n. T26739 - Richiedente

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0158215 del 14/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Moiano

Via Vecchia San Nicola

civ. 236

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 465
Subalterno: 24

Compilata da:
Massaro Tommaso

Iscritto all'albo:
Geometri

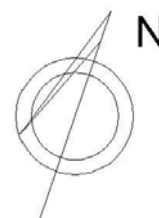
Prov. Pistoia

N. 599

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra



Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/11/2013 - Comune di MOIANO (P274) - < Foglio: 14 - Particella: 465 - Subalterno: 24 >
VIA SAN NICOLA n. 236 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 25/11/2013 - n. T26739 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 25/11/2013 - n. T26740 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0163355 del 21/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Moiano

Via Vecchia San Nicola

civ. 238

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 465
Subalterno: 25

Compilata da:
Massaro Tommaso

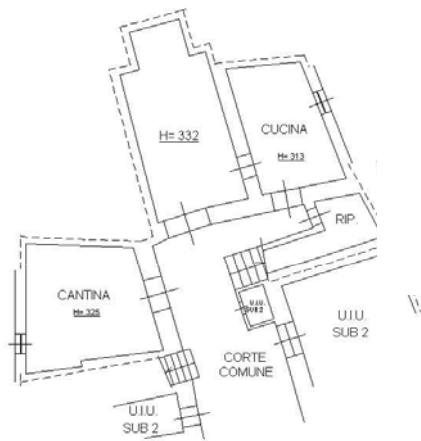
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pistoia

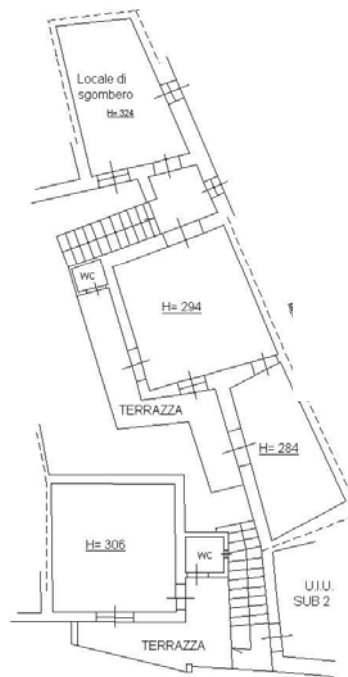
N. 599

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Catasto dei fabbricati - Simulazione al 25/11/2013 - Comune di MOIANO (P274) - < Foglio: 14 - Particella: 465 - Subalterno: 25 >
VIA SAN NICOLA n. 238 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 25/11/2013 - n. T26740 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 25/11/2013 - n. T26741 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Benevento	Dichiarazione protocollo n. BN0158314 del 14/07/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Moiano Via Vecchia San Nicola civ. 238	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Massaro Tommaso
	Sezione: Foglio: 14	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 465 Subalterno: 26	Prov. Pistoia N. 599

Pianta Piano Primo

ALTRA
U.I.U.

N

Catasto dei fabbricati - Simulazione al 25/11/2013 - Comune di MOIANO (P274) - < Foglio: 14 - Particella: 465 - Subalterno: 26 >
VIA SAN NICOLA n. 238 piano: 1;

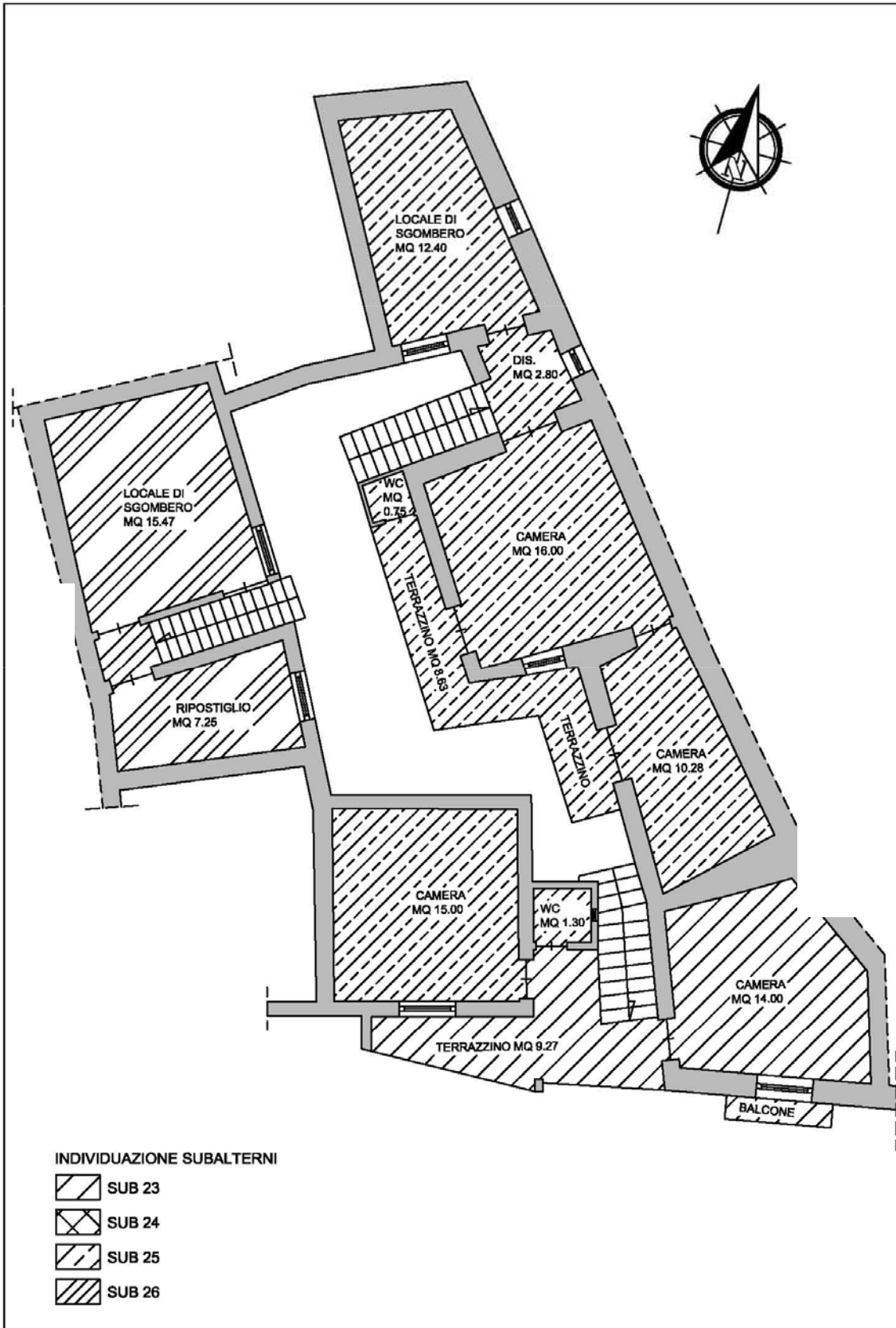
Ultima planimetria in atti
Data: 25/11/2013 - n. T26741 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato "F"
Planimetrie immobile
elaborate dal CTU



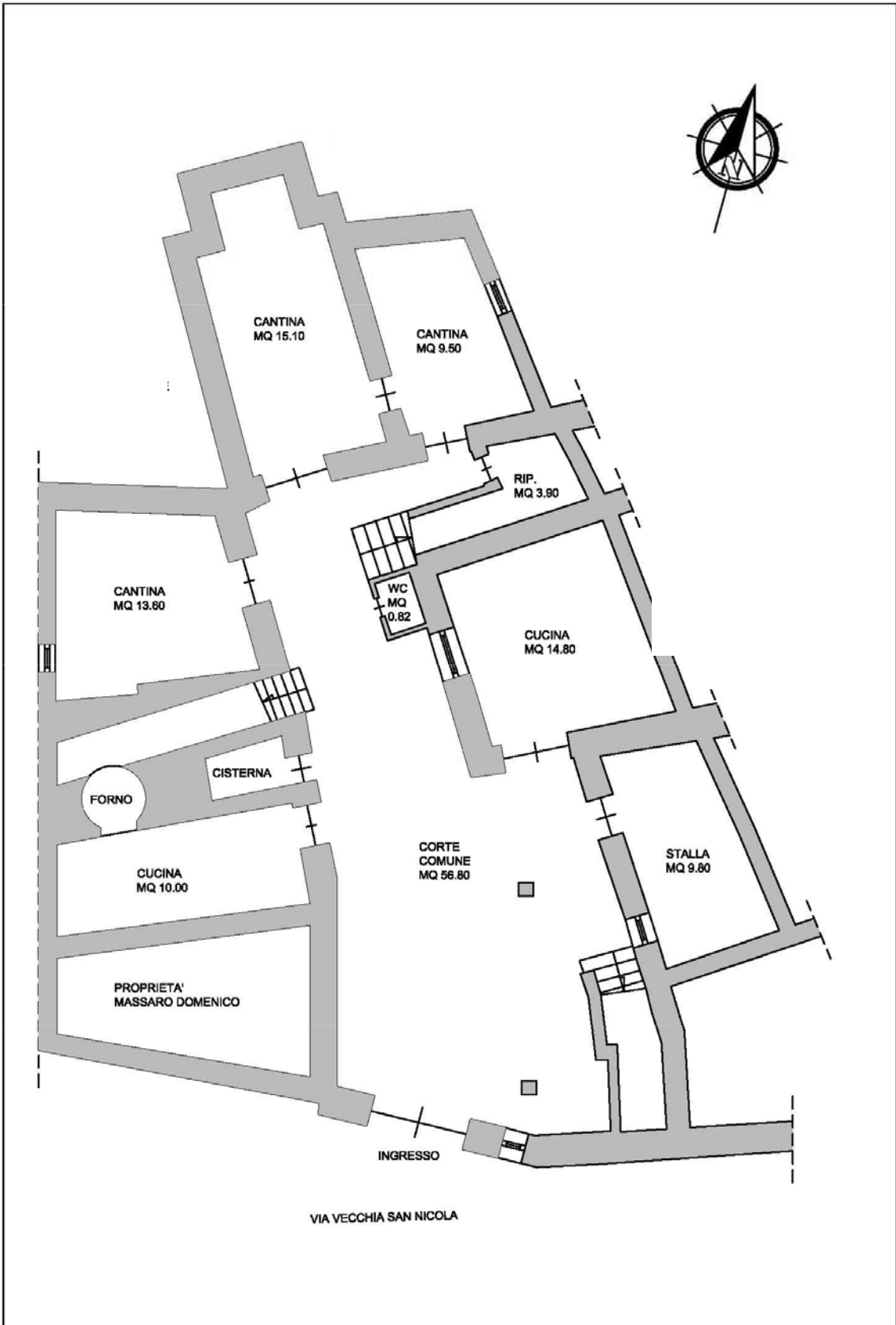
QUADRO UNIONE PIANO TERRA

Scala 1:100



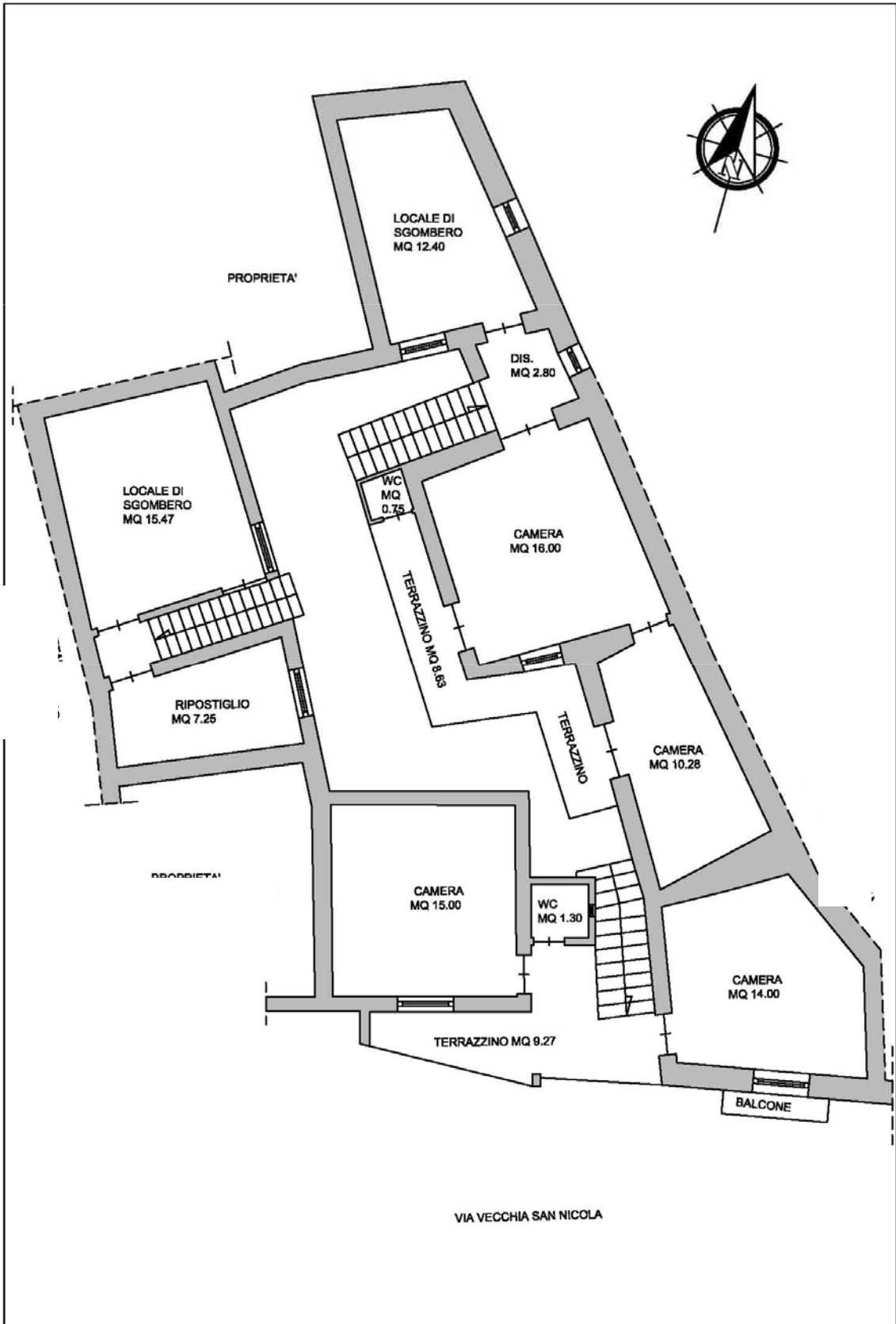
QUADRO UNIONE PIANO PRIMO

Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100

Allegato "G"
Visura ipotecaria

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BENEVENTO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 141694** del: **20/01/2014** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2009 - Registro Particolare 10103 Registro Generale 14342
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 31852/11327 del 26/10/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MOIANO (BN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2009 - Registro Particolare 2661 Registro Generale 14343
Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 31853/11328 del 26/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MOIANO (BN)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2012 - Registro Particolare 10829 Registro Generale 13398
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE NOLA Repertorio 6682 del 11/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MOIANO (BN)
Nota disponibile in formato elettronico

*Allegato "H"
Tabella costo di
costruzione Reg. C.*



Giunta Regionale della Campania

DECRETO DIRIGENZIALE

AREA GENERALE DI COORDINAMENTO

**A.G.C.16 Governo del territorio, Beni Ambientali e
Paesistici**

COORDINATORE

D.ssa Adinolfi Maria

DIRIGENTE SETTORE

DECRETO N°	DEL	A.G.C.	SETTORE	SERVIZIO	SEZIONE
265	26/09/2012	16	4	4	0

Oggetto:

Limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata

	Data registrazione	_____
	Data comunicazione al Presidente o Assessore al ramo	_____
	Data dell'invio al B.U.R.C.	_____
	Data dell'invio al Settore Gestione delle Entrate e della Spesa di Bilancio	_____
	Data dell'invio al settore Sistemi Informativi	_____

IL DIRIGENTE

PREMESSO:

CHE, ai fini dell'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata (I.A.C.P. – Amministrazioni Comunali) che agevolata (associazione di imprese, cooperative, consorzi), per la realizzazione di programmi di nuova edilizia, recupero edilizio e manutenzione straordinaria, le linee guida di cui alla delibera di G.R. n° 231 del 06/01/2008 prevedono di rivedere periodicamente i limiti di costo vigenti, al fine di renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti, tenendo conto delle normative sopravvenute, in particolare in materia di risparmio energetico e di Bio-Edilizia;

CONSIDERATO:

CHE, da varie analisi in materia di costi, condotte anche in riferimento a quanto avviene in altre regioni, si evidenzia sostanzialmente che i costi massimi ammissibili di cui al Decreto Dirigenziale n° 7 del 14.01.2009 (B.U.R.C. n° 18 del 16.03.2009 sono tuttora adeguati per consentire ai soggetti attuatori la giusta remunerazione;

CHE, a seguito di disposizioni regionali e nazionali finalizzate al perseguimento della qualità progettuale e ambientale, nonché al risparmio energetico, in modo ecosostenibile, nel rispetto della qualità della vita e dell'impatto ambientale e con minimi costi di gestione, occorre comunque provvedere a modifiche e integrazioni a quanto riportato nell'allegato al Decreto Dirigenziale n° 7 del 14.01.2009, pur mantenendo inalterati i costi massimi ammissibili;

CHE, in particolare, la Giunta Regionale della Campania, con Delibera 145 del 12/04/2011, ha approvato le Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 1/2011 di modifica della L.R. n. 19/2009: il "Protocollo Itaca - Campania sintetico", strumento di valutazione a carattere nazionale, riconosciuto da tutte le Regioni italiane ed utilizzato sia nel contesto pubblico che in quello privato, che consente di valutare e certificare il livello di sostenibilità degli interventi edilizi, nonché di stabilire le soglie minime al di sotto delle quali non è consentito il rilascio delle certificazioni. L'utilizzo di tale strumento fornisce ai tecnici progettisti, alle Amministrazioni pubbliche e agli imprenditori i mezzi per attuare le politiche energetico – ambientali, garantendo la sostenibilità ambientale.

RITENUTO

- di dover sostituire, col presente provvedimento, tutto quanto fissato con il Decreto Dirigenziale n° 7/2009;

- di stabilire che gli interventi di edilizia abitativa, per le tipologie di Nuova Edilizia, Recupero Edilizio e Manutenzione Straordinaria, a valere sulle risorse finanziarie di edilizia sovvenzionata ed agevolata disposte dalla Regione Campania, vanno realizzati con riferimento ai limiti massimi di costo stabiliti nell'allegato, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che detti massimali di costo, con le relative disposizioni, vanno applicati, a far data dalla pubblicazione del presente atto sul BURC, a tutti gli interventi per i quali non si sia ancora pervenuti all'approvazione del progetto definitivo, e senza che si creino ulteriori oneri aggiuntivi a carico della Regione;

- che i progetti di cui trattasi dovranno essere corredati, ai sensi dell'art. 9 dell'allegato al presente atto, dalla modulistica di cui al software applicativo del protocollo Itaca sintetico residenziale della Regione Campania per la determinazione del punteggio dell'edificio (disponibile nel sito SIBA, Sistema Informativo Abitare in Campania della Home Page regionale) integrate dalle schede allegate al presente provvedimento e, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato costi, dovranno essere corredati dai dati metrici e

parametrici di cui agli schemi (Quadri Tecnici Economici) appositamente predisposti dal Settore E.P.A. per ogni tipologia di intervento;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Responsabile della Posizione Organizzativa competente, nonché dall'espressa dichiarazione resa dal Dirigente del Servizio Recupero Urbano e Programmi Complessi

DECRETA

Per tutto quanto in premessa ed esposto in narrativa, che si intende di seguito integralmente riportato.

- che il presente provvedimento va a sostituire tutto quanto fissato con il Decreto Dirigenziale n° 7/2009;
- che gli interventi di edilizia abitativa, per le tipologie di Nuova Edilizia, Recupero Edilizio e Manutenzione Straordinaria, a valere sulle risorse finanziarie di edilizia sovvenzionata ed agevolata disposte dalla Regione Campania, vanno realizzati con riferimento ai limiti massimi di costo e alle disposizioni indicate nell'allegato, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che detti massimali di costo vanno applicati, a far data dalla pubblicazione del presente atto sul BURC, a tutti gli interventi per i quali non si sia ancora pervenuti all'approvazione del progetto definitivo, e senza che si creino ulteriori oneri aggiuntivi a carico della Regione;
- che i progetti di cui trattasi dovranno essere corredati, ai sensi dell'art. 9 dell'allegato al presente atto, dalla modulistica di cui al software applicativo del protocollo Itaca sintetico residenziale della Regione Campania per la determinazione del punteggio dell'edificio (disponibile nel sito SIBA, Sistema Informativo Abitare in Campania della Home Page regionale) integrate dalle schede allegate al presente provvedimento e, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato costi, dovranno essere corredati dai dati metrici e parametrici di cui agli schemi (Quadri Tecnici Economici) appositamente predisposti dal Settore Reg.le E.P.A. per ogni tipologia di intervento;
- che il presente provvedimento, unitamente agli allegati, venga trasmesso alla Segreteria di Giunta Servizio 04, al Settore E.P.A., al Settore Stampa, Documentazione e Informazione per la pubblicazione sul B.U.R.C. e, per opportuna conoscenza, all'Assessore all'Edilizia Pubblica Abitativa.

Il Dirigente
Dr. Maria Adinolfi

**Limiti di costo
per l'edilizia residenziale pubblica
agevolata e sovvenzionata.**

Art. 1) NUOVE EDIFICAZIONI

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

1) **Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)** per gli interventi di nuova edificazione: € 820,00 per mq di superficie complessiva, così come determinata al successivo articolo 6.

2) **Maggiorazione del costo base di realizzazione tecnica, giustificata dalla migliore qualità energetica ed ambientale del progetto e/o dalla minimizzazione dei costi di gestione**, per cui si riconosce un incremento percentuale massimo sul C.B.N. del 36%.

I parametri tecnici ed economici inerenti il piano della qualità dell'intervento sono riportati al successivo art. 7.

3) **Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche**, di seguito riportate:

a) **intervento in zona sismica:**

maggiorazione max sul C.B.N.: per la **zona 3 (S=6): 6%**; per la **zona 2 (S=9): 9%**; per la **zona 1 (S=12): 12%**;

b) **intervento localizzato in Comune di altitudine > 500 m. s.l.m., su un'isola o nei comuni sul mare della costiera sorrentino-amalfitana, ovvero per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera:**
maggiorazione max sul C.B.N.: **5%**.

La somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.), quindi, non potrà eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 1.254,60 (C.B.N.x 1,53) per mq di superficie complessiva (Sc).

4) **Oneri Complementari**, che comprendono i seguenti elementi:

a) **acquisizione aree e urbanizzazioni primarie**; sono riconosciuti:

a1) oneri per l'acquisizione delle aree interessate dal programma:

maggiorazione massima sul C.R.N. **15%**;

a2) oneri per la realizzazione e la manutenzione per due anni delle urbanizzazioni primarie, quali parcheggi pertinenziali esterni, aree a verde e

aree destinate allo svago di uso comune, nonché i costi per l'eventuale rimozione di preesistenti containers, baracche etc, da sostituire:
maggiorazione massima sul C.R.N. **10%**;
Le percentuali di cui ai punti a1) ed a2) possono differire in più o in meno, purché la loro somma non ecceda il limite del 25%.

b) oneri accessori per allacci acqua, luce, gas telefoni:
maggiorazione massima sul C.R.N.: **5%**;

c) spese tecniche e generali:

✓ per il personale interno alle pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.Lgs. 163/2006 – art. 90, com. 1) lett. a), b) e c) va corrisposta una indennità massima sul C.R.N. del **2%** come previsto dal D.Lgs. 163/2006, art. 92, c. 5 per la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche;

✓ le pubbliche Amministrazioni che hanno carenza di personale tecnico (art. 90, c. 6 del D. Lgs. 163/2006), possono affidare la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche ai soggetti di cui al c. 1, lett. d), e), f), f-bis), g) e h) dell'art. 90 del D. Lgs. 163/2006 cui va corrisposta una indennità massima del **12%** sul C.R.N. comprensiva di IVA e C.N.P.A.I.A.;

✓ per spese di pubblicità e gestione dell'appalto si applica una maggiorazione massima sul C.R.N. del **3%**.

d) spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.L.vo 81/2008, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.N.P.A.I.A.:

maggiorazione massima sul C.R.N.: **5%**;

e) prospezioni geognostiche, indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprensive di oneri complementari):

maggiorazione massima sul C.R.N.: **3%**;

f) accantonamento per eventuali maggiori oneri - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale – per smaltimento amianto, accordi bonari ex art 12 D.P.R. 554/99, ecc.. (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta):

maggiorazione massima sul C.R.N.: **12%** (la quota parte dello 0,5% deve essere obbligatoriamente accantonata per le spese del procedimento di **assegnazione alloggi**).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino all'importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti **1), 2), 3), e 4)**, espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito, pertanto, in € **1.881,90** (C.R.N. x 1,50) per mq di superficie complessiva.

Allegato "I"
Circolare Ag. Territorio
calcolo coefficiente di
deprezzamento

Allegato Tecnico III

APPROCCIO DI COSTO

Linee metodologiche ed applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento (D)

Il presente Allegato tecnico, nell'ambito del procedimento indiretto di determinazione della rendita catastale con approccio di costo, contiene le linee metodologiche ed applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento del costo a nuovo di strutture e impianti (cfr. paragrafo 6.1 della Circolare).

Detto coefficiente di deprezzamento (D) risulta, in linea generale, funzione:

- della *vita effettiva* (VT_E), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento 1988-89);
- della *vita utile* (VT_U), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale *valore residuo* (V_R), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Attesa la grande eterogeneità dei beni in esame, nella determinazione di tale coefficiente occorre procedere scomponendo il complesso delle opere oggetto di stima in gruppi "omogenei", potendosi infatti riscontrare all'interno dell'unità immobiliare la presenza di componenti strutturali ed impiantistiche caratterizzate da valori differenti della *vita effettiva* (opere realizzate in tempi diversi), della *vita utile* e del *valore residuo* (opere di diversa natura, tipologia e tecnologia) nonché da andamenti del degrado nel tempo non analoghi (più o meno rapida perdita di valore nel tempo).

In relazione a tale ultimo aspetto, laddove non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, tali da giustificare assunzioni diverse, si fa riferimento, nei limiti appresso indicati, ad un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare). Inoltre, considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite

dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile della componente.

Quanto sopra è schematicamente rappresentato nella figura n. 1:

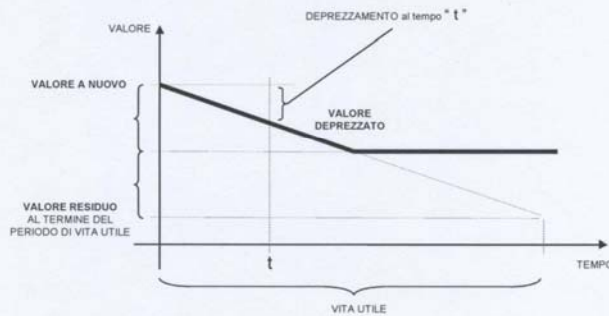


Figura n.1
[Modello di deprezzamento complessivo lineare]

La tabella n.1 seguente riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto *vita effettiva / vita utile* ($VT_E / VT_U = \text{Age Life Ratio}$) e del *valore residuo* (V_R) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile (il coefficiente di deprezzamento relativo a valorizzazioni dei parametri diversi da quelli sotto riportati può essere dedotto come media dei dati espressi in corrispondenza delle condizioni più prossime a quelle in esame)¹.

¹ Nel solo caso in cui possa ritenersi, con ragionevole certezza, che la perdita di valore del bene nel tempo sia riconducibile esclusivamente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile (è il caso di quelle componenti per le quali non si osservano cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore), in luogo del modello di deprezzamento lineare può essere assunto il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili che evidenzia perdite di valore "variabili" nel tempo (più accentuate verso il termine del ciclo di vita utile del bene). Secondo tale modello il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) è dato dalla formula

$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{VT_E}{VT_U} + 20\right)^2}{140} - 2,86 \quad \text{con la limitazione, in coerenza a quanto già rappresentato per il modello lineare, } D_{\text{MIN}} = 50\%.$$

		V _{TEFFETTIVA} / V _{TUTILE} [age life ratio]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V _R] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1

[Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D]

Nell'evenienza di impossibilità a definirla con ragionevole approssimazione, la *vita utile* delle varie specifiche componenti può considerarsi, in prima approssimazione, compresa tra:

- 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva);
- 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale).

Per quanto già rappresentato circa la grande eterogeneità dei beni oggetto di stima, tali valori costituiscono un riferimento puramente indicativo, potendosi riscontrare nella realtà dei casi valori anche notevolmente differenti.

In linea generale, il *valore residuo* (V_R) delle diverse componenti oggetto di stima è assunto comunque non superiore al 30% di quello iniziale a nuovo.

Per quanto attiene, inoltre, alla adeguata considerazione nel giudizio di stima del deprezzamento che si realizza nel periodo temporale infracensuario, al fine di chiarirne il principio perequativo e fornire un metodo operativo per la sua concreta applicazione, si esemplifica di seguito un caso semplice e intuitivo di un complesso immobiliare nel quale, oltre a componenti strutturali (fabbricati) per i quali si è assunta una *vita utile* di 100 anni, sia presente un impianto, di rilevanza catastale, caratterizzato da una *vita utile* (molto più breve) pari a 20 anni. Per entrambe le componenti, si è ipotizzato, inoltre, un *valore residuo*, al termine dei rispettivi cicli

ordinari di utilizzo, pari al 20% di quello iniziale ed una diminuzione del valore, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, costante nel tempo (figura n.2).

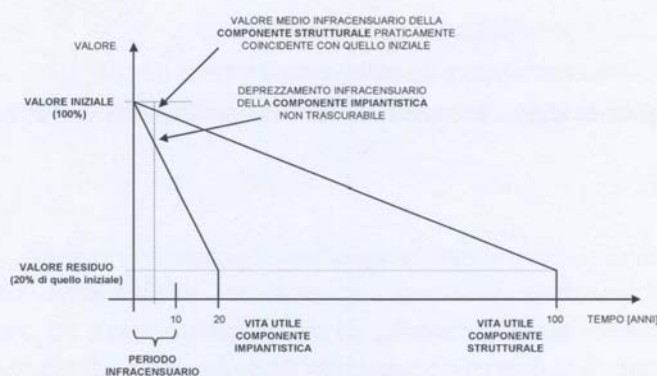


Figura n.2

[Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da *vita utile* lunga e breve]

In tali circostanze, al fine di realizzare una maggiore perequazione, per la componente impiantistica risulta opportuno tenere conto di un deprezzamento infracensuario, equivalente a prendere come riferimento non il valore dell'impianto all'inizio dell'epoca censuaria, ma il valore medio dello stesso, calcolato per tutto il periodo di vigenza previsto degli estimi (fissato, come detto, in dieci anni). Nel caso in esame, tale valore medio risulta pari all' 80% dell'importo inizialmente investito.

Come si evince dal grafico seguente (figura n. 3), in cui è riportato l'andamento del valore medio dell'investimento nel decennio infracensuario al variare della *vita utile* dell'impianto (nell'ipotesi, esemplificativa, di *valore residuo* pari al 20% di quello iniziale), lo scostamento tra valore medio infracensuario e valore iniziale a nuovo tende a ridursi all'aumentare della *vita utile* del bene, risultando trascurabile per quelle componenti caratterizzate da un periodo di *vita utile* abbastanza lungo (tipicamente le strutture)².

² In via del tutto residuale, potrebbero riscontrarsi fattispecie di impianti con vita utile inferiore a 10 anni. In tale circostanza, occorre verificare con attenzione il carattere di immobilarietà dell'impianto e, in caso positivo, considerare per esso, comunque, una durata della vita utile pari a 10 anni.

Franco Maggio

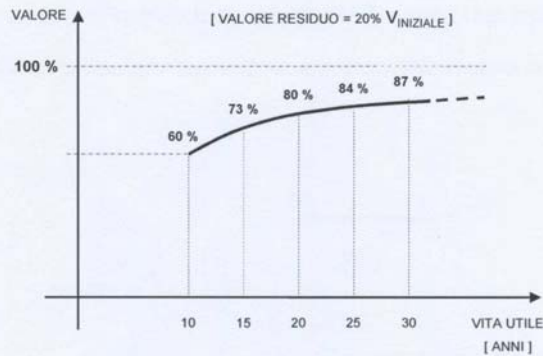


Figura 3

[Andamento del valore medio infracensuario al variare della vita utile del bene]

Sotto il profilo estimativo, è evidente che i concetti sopra esposti assumono sempre maggiore rilievo all'aumentare del peso economico assunto dalle componenti impiantistiche, presenti nell'unità immobiliare, rispetto a quelle strutturali.

Più in particolare, attesa l'ordinaria alea di stima del 10%, comunemente accettata per le stime immobiliari, l'opportunità o meno di procedere al calcolo del deprezzamento infracensuario delle componenti impiantistiche dipende, da un lato, dall'entità della loro *vita utile* e, dall'altro, dal peso economico che le stesse hanno nell'ambito del complesso immobiliare. In linea generale, tale deprezzamento è computato per tutte quelle componenti caratterizzate da *vita utile* inferiore ai 25-30 anni (limite innalzabile fino ad un massimo di 40 anni laddove la componente impiantistica abbia un peso economico, rispetto al complesso delle opere stimate, superiore al 70%).

Nella Tabella n. 2 è riportato, con riferimento a quelle componenti caratterizzate da un rapido degrado, il valore medio infracensuario (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo), al variare della *vita utile* e del *valore residuo*.

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 2

[Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo]

In definitiva, per le componenti realizzate dopo l'epoca censuaria (biennio 1988-89), il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale risulta pari al costo "a nuovo" nel caso delle strutture, mentre per gli impianti (in particolare per quelli caratterizzati da *vita utile* breve) risulta pari al costo "a nuovo" ridotto secondo i coefficienti esposti nella Tabella n.2.

Tale riduzione del costo "a nuovo" deve, coerentemente, essere presa in considerazione anche per quelle componenti impiantistiche realizzate prima dell'epoca censuaria di riferimento. Al riguardo, al fine di contenere l'entità del deprezzamento complessivo entro il limite precedentemente richiamato (media tra il valore iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile), per tali componenti impiantistiche è sufficiente assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale il costo "a nuovo" deprezzato secondo i coefficienti esposti nella Tabella n. 1, avendo cura, solo in tali circostanze, di incrementare la *vita effettiva* di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo di vigenza ordinaria degli estimi ($VT_E^* = VT_E + 5$).