

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 227/2013 R.G.E.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 227/2013

Creditore procedente: [REDACTED]
Procuratore Avv. [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Gaetano D'Orsi

L'ESPERTO
Agr. Massimo Palladino

INDICE

A - INCARICO	pag. 2
B - SOPRALLUOGO E SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
C - RISPOSTE AI QUESITI	pag. 5
a - primo quesito	pag. 5
b - secondo quesito	pag. 6
c - terzo quesito	pag. 8
d - quarto quesito	pag. 9
e - quinto quesito	pag. 9
f - sesto quesito	pag. 10
g - settimo quesito	pag. 10
h - ottavo quesito	pag. 11
i - nono quesito	pag. 13

ELENCO ALLEGATI :

- ALLEGATO 1 –Certificato del Comune;**
- ALLEGATO 2 – Stralcio mappa catastale;**
- ALLEGATO 3 – Planimetria catastale;**
- ALLEGATO 4 – Ispezione ipotecaria;**
- ALLEGATO 5 – Visura catastale;**
- ALLEGATO 6 –Verbale di sopralluogo;**
- ALLEGATO 7 –Foto;**

A) INCARICO

In data 25 Febbraio 2014, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Gaetano D'Orsi, dava incarico al sottoscritto Agr. Massimo Palladino, iscritto all'albo dei dottori agronomi e dottori forestali della Provincia di Benevento al n. 263, di valutare i cespiti sottoposti a pignoramento nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a comparire dinanzi alla S.V.I. in data 17 Aprile 2014 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

“Provveda il Tecnico, con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, identificati catastalmente:

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
San Bartolomeo in Galdo	■	■	■

a) all' 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 perito 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 dove 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 di 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 ed 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**:*

- *eventuali spese straordinarie l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) 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*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile*

*h) alla **valutazione complessiva dei beni** , indicando distintamente ed 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 a 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 maggiore 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.*

B) SOPRALLUOGO E SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In relazione all'incarico conferito, il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) per acquisire tutti gli atti, oltre quelli reperiti presso il Tribunale di Benevento, necessari all'espletamento del mandato.

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni di stima per il giorno 03 del mese di Luglio alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN), alla via Montauro angolo via Monte Dei Carpini, largo Sebastiano, e ne dava comunicazione alle parti tramite raccomandata a/r all'esecutato e posta elettronica certificata al creditore procedente. Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali era presente il sig. [REDACTED], [REDACTED], incaricato dalla, [REDACTED], esecutata, la quale non poteva essere presente in quanto residente nella provincia di Bologna. E' stato possibile ispezionare tutte le porzioni esterne ed interne del bene pignorato oltre che effettuare tutte le operazioni di rilievo fotografico e metrico (cfr. all. Verbale di sopralluogo). Le operazioni peritali si sono protratte fino al mese di Settembre 2014 per il ritiro di tutti gli atti richiesti ai vari uffici, per completare i rilievi metrici e fotografici, nonché effettuare in loco le opportune indagini presso tecnici e agenzie immobiliari al fine di individuare il più probabile valore di mercato di immobili affini, per caratteristiche, a quelli oggetto di stima.

C) RISPOSTE AI QUESITI**Risposta al Quesito a)**

*Procedere all'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.*

Al fine della vendita, l'immobile pignorato, tenuto conto delle sue caratteristiche tipologiche, delle sue dimensioni e dell'indivisibilità dello stesso, è considerato **un lotto unico** .

Fabbricato per civile abitazione, composto da 5 vani disposti su tre piani (piano terra, primo e secondo) , riportato nel N.C.E.U. al foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED], sub. [REDACTED], categoria [REDACTED], classe [REDACTED], rendita catastale € [REDACTED] sito in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Montauro angolo Monte dei Carpini, (cfr. all. Planimetria catastale e stralcio mappa catastale):

INDICAZIONE DEI CONFINI

Bene oggetto di pignoramento

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CONSISTENZA	INDIRIZZO
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5 vani	Via Montauro angolo via Monte dei Carpini

confina a NORD Via Montauro;
 EST Via Monte dei Carpini;
 SUD-OVEST Fabbricato censito al foglio [REDACTED] p.lla n. [REDACTED]
 SUD-EST Fabbricato censito al foglio [REDACTED] p.lla n. [REDACTED]

Risposta al Quesito b)

*Procedere 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;*

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel centro storico del Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN). Il paese è posto all'estremo nord della regione Campania al confine con la Puglia e il Molise. San Bartolomeo in Galdo dista 67 km dal capoluogo Benevento e sorge a 597 metri s.l.m. su una collina coperta di vigneti, uliveti e frutteti, e domina la vallata del Fortore, che poco più a valle, in territorio pugliese, forma il lago artificiale di Occhitto. Nel contesto urbano in cui ricade, è riscontrabile una buona presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie. Le due unità immobiliari (p.la [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED]), costituiscono un unico fabbricato ad uso abitativo in muratura di pietrame di tre piani con copertura a falde.

Il piano terra è composto da: garage e deposito/stalla, con accesso indipendente da via Monte dei Carpini.

Il piano primo è composto da cucina e una camera con bagnetto, accessibile da via Montauro, mentre il secondo piano da due stanze e bagno collegato al primo da scala interna.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione, considerato che è stato realizzato prima del 1967 e disabitato da circa una quarantina di anni. L'immobile non è mai stato sottoposto a manutenzione straordinaria, ad eccezione di alcuni lavori di consolidamento e messa in sicurezza delle facciate esterne e del tetto. Infatti si presenta internamente con materiali, finiture e impianti tipici di un'abitazione economica e popolare dell'epoca. L'abitazione è di tipo popolare come dimostrato dalle rifiniture interne ed esterne delle facciate.

Le caratteristiche rilevate all'interno dell'unità abitativa sono le seguenti:

- quadrotti in marmette;
- rivestimento della cucina e dei bagni in monocottura smaltata;
- impianto di riscaldamento assente;
- impianto elettrico è obsoleto e inadeguato essendo stato realizzato da oltre 50 anni, e presenta caratteristiche non conformi alle attuali normative.;
- infissi esterni alcuni in alluminio altri in legno (usurati);
- porte interne in legno tamburato;
- finitura alle pareti con intonaco di tipo civile;
- impianto di carico assente;
- Impianto di scarico collegato alla rete fognaria;

L'immobile si presenta con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Il livello di manutenzione è risultato nel complesso mediocre. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico, è vetusto e, dunque, privo di rispondenza alla vigente normativa. Non è stato possibile controllare le condizioni della rete di smaltimento dell'impianto di scarico, perché interrata.

La superficie lorda complessiva dell'edificio è di circa 190 mq, mentre la superficie netta calpestabile degli ambienti che compongono il fabbricato è pari a circa 130 mq (cfr. all. planimetria catastale).

La superficie commerciale, utilizzata ai fini della determinazione del valore del bene, è stata determinata considerando :

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni;
- le superfici ponderate, ad uso esclusivo, del balcone e dell'atrio.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (tenendo conto che il computo di tali superfici non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).
- d) 67% deposito;
- e) 35% balcone;

f) 10% corte;

CALCOLO SUPERFICIE UTILI RAGGUAGLIATE

n.	Destinazione	Superficie	Coeff. di Raguaglio	Superficie Raguagliata
1	Garage	18,40 mq	0,67	12,32 mq
2	Deposito/stalla	21,00 mq	0,67	14,07 mq
3	Scala interna	3,00 mq	1,00	3,00 mq
4	Stanza 1p	20,60 mq	1,00	20,60 mq
5	Cucina	20,00 mq	1,00	20,00 mq
6	Stanza 2p	23,90 mq	1,00	23,90 mq
7	Stanza 2p	18,50 mq	1,00	18,50 mq
8	Bagno 2p	3,00 mq	1,00	3,00 mq
9	Balconi	2,00 mq	0,35	0,7 mq

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	116,09 mq
TOTALE SUPERFICIE ARROTONDATA	116,00 mq

Risposta al Quesito c)

Procedere 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 perito 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).

Come si evince dal Certificato, rilasciato dal Comune di San Bartolomeo in Galdo, il bene ricade in zona edificabile "ZONA B 1" (cfr. all. Certificato del Comune). Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state rilasciate dal Comune di San Bartolomeo in Galdo Autorizzazioni e/o Permessi di Costruire, o altri titoli abilitativi edilizi, ne tanto meno pratiche di sanatoria e/o condono ai sensi della Legge n°47/1985 e succ. modif. ed integrazioni. (cfr. all.5 – Attestato del Comune) .Si precisa però che così come è emerso dal sopralluogo, l'immobile, è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico poiché di remotissima costruzione, realizzato comunque prima del 1967. Non è stato reperito né il certificato di agibilità e tantomeno l'attestato di prestazione energetica.

Risposta al Quesito d)

*Procedere 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 dove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*

Il bene pignorato è rappresentato da un immobile per civile abitazione, composto da 5 vani disposti su tre piani (piano terra, piano primo e secondo) riportato nel N.C.E.U. al foglio n. ■■■ particella n. ■■■, sub. ■■■ categoria A/6, classe 2, rendita catastale € 89,09 sito in San Bartolomeo in Galdo alla via Via Montauro angolo via Monte dei Carpini. L'immobile suddetto è identificato catastalmente in modo coerente con quanto riportato nell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva. Dalla corrispondenza con l'attualità della planimetria catastale, risultano delle difformità che andrebbero regolarizzate previo deposito dei grafici presso il Comune. (cfr. all. planimetria catastale). L'importo per tale operazione è di circa € 1.500

Risposta al Quesito e)

Procedere all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed anche titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di 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.

In occasione del sopralluogo è stato appurato che l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero.

Risposta al Quesito f)

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

Vincoli ed oneri che verranno cancellati con la procedura:

Sulla scorta del Certificato notarile allegato al fascicolo e dall'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. dell'Agenzia del Territorio di Benevento risultano per gli immobili oggetto di accertamento le seguenti formalità contro i debitori nel ventennio antecedente alla nomina dello scrivente consulente (cfr. all. Ispezione ipotecaria):

- TRASCRIZIONE del 27/11/2013 – Registro Particolare n.9662, Registro Generale n. 12999 Rep. 1929/2013 del 16/08/2013 Pubblico ufficiale - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di [REDACTED] Sede NOVATE MILANESE (MI)
[REDACTED] contro [REDACTED]

Risposta al Quesito g)

Procedere 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*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed 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 dell'eventuale relazione notarile.*

Da quanto è stato possibile accertare, per i beni oggetto di pignoramento:

1. NON vi sono spese fisse di gestione e/o manutenzione;
2. NON vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. NON vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. NON risultano cause in corso.

Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

Dalla visura storica e dalla relazione notarile allegata alla procedura, risulta che l'immobile (N.C.E.U. al foglio n. [REDACTED] p.lla n. [REDACTED] sub. [REDACTED]) è di proprietà:

della sig.ra [REDACTED], per la quota di 1000/1000, a seguito di atto di compravendita, a rogito del notar [REDACTED], del 13/08/[REDACTED], trascritto in data 20/08/[REDACTED] [REDACTED], con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] riceveva per la quota di 1/3 ciascuno dalla germana [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il 05/02/[REDACTED] e dalla madre [REDACTED] [REDACTED], nata a a [REDACTED] il 19/11/[REDACTED] in virtù della successione legittima del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] il 29/09/[REDACTED], trascritta in data 09/09/[REDACTED] al [REDACTED] (cfr. all. visura storica)

Risposta al Quesito h)

Procedere alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed 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 a mq., del valore totale; esponendo altresì 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

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è quello del procedimento per confronto diretto, ossia si saranno confrontati i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato. I valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio (2/2013). I valori scaturiti dalla comparazione delle procedure su elencate saranno parametrati con dei coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare che influenzano il valore di mercato.

Cr = coefficienti riduttivi (ubicazione, esposizione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superficie, regolarità urbanistica ed amministrativa) = **0,75**

Vm (€/mq) = valore unitario medio riferito a valori di costruzioni simili ed alla quotazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (semestre 1/ 2013) = **1000,00 €/mq**

Vu (€/mq) = valore venale unitario del bene in esame = Vm x Cr

Vv= Valore venale = Vu x Sc (superficie commerciale)

Stima dell'immobile riportato in catasto al foglio n. 50 particella n. 493 sub.1-2

Sc = 116,00 mq

Vu (€/mq) = 1.000,00 x 0,65 = 650,00 €/mq

Vv = € 650,00 x 116,00 mq = € 75.400,00

Al suddetto valore vanno detratte le seguenti voci di spesa:

Valore Venale Immobile	€ 75.400,00 –
Spese Tecniche	€ 1.500,00 –
	<hr/>

TOTALE € 73.900,00

A cui vanno detratti gli oneri per le cancellazioni delle formalità, l'assenza della garanzia dai vizi occulti.

Pertanto, il valore finale del bene, al netto di tali correzioni e decurtazioni risulta pari a:

€ 73.500,00

(settantatremilacinquecento/00 Euro)

Risposta al Quesito 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.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto :

- abitazione di tipo civile situata nel centro storico di [REDACTED] (BN (foglio n. [REDACTED] p.lla n. [REDACTED] sub. [REDACTED]) il cui valore complessivo è di € **73.500,00**.

Io sottoscritto C.T.U. ritengo, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimango a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento .

Benevento, li 20 Settembre 2014

L'esperto
Agr. Massimo Palladino



