

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M. Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Benevento 25 GIU. 2013  
IL CANCELLIERE  
Zollo Giuseppe

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

### SEZIONE ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI

#### IMMOBILIARI

Promosso da: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
GE: Dott.sa D'ORSI MARIA LETIZIA  
Fascicolo: N° 211/2007

\* \* \* \* \*

#### RELAZIONE DI STIMA

BENE IMMOBILE SITO A SAN GIORGIO DEL SANNIO IN VIA  
ALCIDE DE GASPERI DI PROPRIETA' PER RAGIONE DI 1\2 DI

[REDACTED]

Il GE dott.sa D'Orsi Maria Letizia ha nominato, il giorno 28/06/2012,  
Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto dott. ing. PIETRO SIMEONE,  
nato a Benevento il 06.04.1984, residente in Cervinara (AV) Via Rettifilo n.  
40, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Benevento N. A1791, per la valutazione del bene immobile di proprietà in  
ragione di 1\2 di [REDACTED]

[REDACTED] riportato al catasto urbano al  
foglio 26 particella 189 subalterno 46;  
quindi ha affidato al perito *i seguenti quesiti:*

- a) *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) *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, etc.), 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 manutenzioni, 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) *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 al 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;*

- e) 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) 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) 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 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 dell'eventuale relazione notarile;**
- h) 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 l'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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente*

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

*divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

*Inoltre il GE chiede di allegare alla relazione di stima (per le copie inviate alle parti) almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale e la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, e di fare riferimento al vademecum disponibile in Cancelleria per le modalità di deposito della relazione.*

#### **PREMESSA**

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Benevento (Catasto Terreni e Fabbricati);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN);

ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha esperito gli opportuni sopralluoghi, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva dei beni, talché redige la seguente perizia con la precisazione che la determinazione delle superfici commerciali è stata effettuata sulla base dei dati tecnici riportati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

### RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia, sito in Comune di San Giorgio del Sannio, Via Alcide De Gasperi n°14 , il giorno 20 novembre 2012 alle ore 11.00.

In tale occasione lo scrivente ha accertato l'ubicazione dell'immobile ma non ha potuto verificare la consistenza dello stato di fatto in quanto non riceveva risposta al citofono di [REDACTED]

Il giorno 03 dicembre 2012 alle ore 9.00, il sottoscritto effettuava un ulteriore sopralluogo presso l'immobile ma non veniva dato il permesso di entrare e svolgere le dovute operazioni peritali.

Data l'impossibilità di accedere all'immobile, si è reso necessario chiedere al G.E. la nomina di un custode con istanza del 23 gennaio 2013.

Il giorno 28 gennaio 2013 il sottoscritto veniva informato dal Tribunale di Benevento per mezzo email della nomina del custode nella persona del Dott. Umberto Viola.

Il giorno 18 aprile 2013 alle ore 10,00 circa avveniva l'accesso ai luoghi oggetto della presente con l'ausilio dei Carabinieri della stazione di San Giorgio del Sannio. In tale occasione è stato possibile rilevare l'intera unità immobiliare oggetto di perizia ed effettuare opportuno servizio fotografico.

**a) 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;**

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M. Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

300 mt circa dalla S.S. 7 che attraversa il centro di San Giorgio del Sannio e a 2,0 Km circa dallo svincolo del Raccordo Autostradale AV-BN . L'edificio è dotato di parcheggio comune accessibile da via Alcide De Gasperi mediante rampa carrabile privata.



Il bene è composto da un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia e un bagno. Inoltre sono di pertinenza del bene due balconate: una esposta a sud-ovest con accesso dalla camera da letto matrimoniale e dalla cucina, e l'altra a sud-est con accesso dal salone-pranzo.

Il balcone con accesso dal salone-pranzo è parzialmente occupato da una veranda in ferro e vetro di dimensioni 2,00m x 1,27 di cui non si ha nessun riscontro urbanistico e che quindi risulta abusivo.

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

300 mt circa dalla S.S. 7 che attraversa il centro di San Giorgio del Sannio e a 2,0 Km circa dallo svincolo del Raccordo Autostradale AV-BN . L'edificio è dotato di parcheggio comune accessibile da via Alcide De Gasperi mediante rampa carrabile privata.



Il bene è composto da un ingresso, un soggiorno-pranzo, una cucina, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia e un bagno. Inoltre sono di pertinenza del bene due balconate: una esposta a sud-ovest con accesso dalla camera da letto matrimoniale e dalla cucina, e l'altra a sud-est con accesso dal salone-pranzo.

Il balcone con accesso dal salone-pranzo è parzialmente occupato da una veranda in ferro e vetro di dimensioni 2,00m x 1,27 di cui non si ha nessun riscontro urbanistico e che quindi risulta abusivo.

L'altezza utile interna varia in quanto trattasi di sottotetto, ma comunque il suo minimo è di 150 cm, a meno del locale ripostiglio che ha un'altezza massima di 145 cm e minima pari a zero.

La superficie netta, l'altezza media e il volume netto dei vari ambiente sono riportati nella seguente tabella:

<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Altezza media</b>	<b>Volume</b>
Ingresso	8,51 mq	2,60 m	22,126 mc
Salone-Pranzo	23,78 mq	2,18 m	51,840 mc
Disimpegno	4,90 mq	2,60 m	12,740 mc
Cucina	10,55 mq	2,45 m	25,848 mc
Ripostiglio	8,05 mq	0,8 m	6,440 mc
Camera matrimoniale	15,00 mq	2,45 m	36,750 mc
Camera doppia	16,93 mq	2,85 m	48,250 mc
Bagno	5,07 mq	2,84 m	14,400 mc
Balcone sud-ovest	8,15 mq	/	/
Balcone sud-est	6,35 mq	/	/

I coefficienti utilizzati ai fini della valutazione della superficie commerciale sono i seguenti:

- 1,0 per gli ambienti interni;
- 0,5 per le balconate

Quindi la superficie commerciale è la seguente:



<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Ingresso	8,51 mq	1,0	8,51 mq
Salone-Pranzo	23,78 mq	1,0	23,78 mq
Disimpegno	4,90 mq	1,0	4,90 mq
Cucina	10,55 mq	1,0	10,55 mq
Ripostiglio	8,05 mq	1,0	8,05 mq
Camera matrimoniale	15,00 mq	1,0	15,00 mq
Camera doppia	16,93 mq	1,0	16,93 mq
Bagno	5,07 mq	1,0	5,07 mq
Balcone sud-ovest	8,15 mq	0,5	4,07 mq
Balcone sud-est	6,35 mq	0,5	3,17 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>100,00 mq</b>

L'impianto di riscaldamento è del tipo caldaia a gas e radiatori e ad un controllo visivo sembra in buone condizioni.

L'impianto elettrico è stato rifatto abbastanza recentemente e sembra, al controllo visivo, rispettare i parametri delle vigenti norme sugli impianti.

Lo stato di manutenzione del bene risulta complessivamente in discreto stato di conservazione, tuttavia sono da evidenziare problemi di umidità per infiltrazioni dalla copertura inclinata sul soffitto del salone-pranzo e della cucina e problemi di lesioni su una parete della camera da letto matrimoniale in corrispondenza dell'attacco tra muratura perimetrale e copertura inclinata.

**c) 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);**

Per ciò che concerne il profilo urbanistico del bene oggetto della seguente perizia, esso fa parte del fabbricato edificato con licenza edilizia n°63 del 14.07.1975 successivamente oggetto di rinnovo con licenza edilizia n° 3 del 20.01.1977 e infine oggetto di variante per l'edificazione di sottotetto non abitabile accolta con licenza edilizia n° 574 del 06.02.1978.

E' doveroso, altresì, far notare che il piano terzo del fabbricato, nei progetti corredati dalla succitata licenza edilizia, è urbanisticamente definito come sottotetto e quindi non abitabile. E' quindi immediato asserire che il bene oggetto della presente perizia verte in stato di abusivismo edilizio.

Seppur il bene è caratterizzato da una condizione di abusivismo, la sua sanabilità è possibile ai sensi della L.R. 28 novembre 2000, n. 15 e successiva modifica L.R. 28 novembre 2001, n. 19, in quanto il rapporto tra volume interno lordo e la superficie lorda è maggiore di 2,40 m e l'altezza minima è superiore a 1,40 m. Il costo per la sanabilità del bene è :

- Costo volumetrico:  $218,40 \text{ mc} \times \text{€}/\text{mc} 2,51 = \text{€ } 548,18$  ;
- Costo per superficie:  $[84,74 \text{ mq (scomputata del ripostiglio)} + 13,53 \text{ mq (valore pari al 60\% della superficie dei balconi e del ripostiglio)}]$

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

x € 241,06 x 6,4% = € 1.516,09 ;

- Diritti di segreteria pari a € 117,00 ;
- Marca da bollo.

Il totale ammonta a € 2.181,27.

Per ciò che concerne la veranda abusiva, deve essere necessariamente rimossa al fine di soddisfare la conformità con il progetto approvato in quanto non sanabile. Il costo per la sua rimozione si valuta in € 250,00.

*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 al 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;*

Il bene è catastalmente distinto dalle seguenti caratteristiche:

Foglio N.	Particella n.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
26	189	46		A/2	1	5 vani		€ 210,97

e deriva da:

Foglio N.	Particella n.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €.
20	1204	46		A/2	1	5 vani		€ 210,97 L. 408.500

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

Attualmente intestato a :

1. [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 500/1000

2. [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 500/1000

La planimetria catastale, allegata alla presente perizia, è conforme con lo stato di fatto del bene e quindi non necessitano operazioni di variazioni catastali.

**e) 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;**

Il bene è attualmente occupato dal nucleo familiare del sig. [REDACTED] [REDACTED] nonché dalla comproprietaria sig.ra [REDACTED] (vedere dati catastali).

**f) 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;**

Dalla visura ipotecaria, effettuata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento e allegata alla presente, si riscontrano le seguenti

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

formalità:

1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE:

- Nessuno;

2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI  
O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA:

- a. Trascrizione del 25.11.1992 – Registro Particolare 9599  
Registro Generale 10871, Pubblico Ufficiale DELLI  
VENERI LUIGI Repertorio 33894 del 18.11.1992 ATTO  
TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO;
- b. Iscrizione del 23.10.2002 – Registro Particolare 1735  
Registro Generale 12824, Pubblico Ufficiale  
SA.RI.SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 2149  
del 22.10.2002 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77  
D.P.R. 602/73;
- c. Iscrizione del 28.11.2003 – Registro Particolare 3283  
Registro Generale 15964, Pubblico Ufficiale  
SA.RI.SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 2149  
del 27.11.2003 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77  
D.P.R. 602/73;

**g) 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 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 dell'eventuale relazione notarile;*

Le spese fisse di gestione condominiale ordinarie ammontano a € 25,00.

Inoltre il condomino [REDACTED] è debitore delle seguenti somme verso il condominio:

- Quote Ordinarie saldo anno 2011 € 240,00;
- Quota Ordinaria Acconto anno 2012 € 300,00;

Per ciò che concerne l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, dalla visura effettuata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento risulta che dal 23.11.1988 l'immobile oggetto della seguente perizia è di proprietà di:

1.

[REDACTED]

C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 500/1000

2.

[REDACTED]

C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 500/1000

*h) 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 l'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;*

E' noto che la scienza estimativa ricerca il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, deducibile da caratteristiche proprie del bene e confrontabile con altri similari.

Nel caso in esame, il sottoscritto estimatore ritiene possa applicarsi, onde ottenere un giudizio di stima attendibile, e confacente allo scopo della stima stessa, il cosiddetto metodo di **stima per confronto diretto** in quanto ne sono presenti tutti i presupposti.

Il metodo di stima per confronto diretto consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Il valore dei fabbricati si presenta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto).

Il valore dell'area dipende essenzialmente dalle caratteristiche estrinseche (destinazione d'uso della zona, presenza di infrastrutture, opere di urbanizzazione, viabilità e collegamenti).

Ne consegue che, per pervenire ad una corretta valutazione dell'immobile in oggetto, il valore finale è stato determinato da attente e indagini di mercato.

Per la definizione dei predetti valori sono state tenute in debito conto le opere impiantistiche interne ed esterne, per l'illuminazione degli ambienti, per le occorrenze igienico sanitarie e quant'altro richiesto per la regolare agibilità oltre a tutto quanto riscontrato di eventualmente migliorativo.

Il sottoscritto perito estimatore, a seguito di diversi sopralluoghi e successivamente alla raccolta di informazioni relative al mercato di compravendita nella zona e nelle zone limitrofe, fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di appartamenti e unità immobiliari simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo



dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M.Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

mercato, è giunto a definire i seguenti valori medi riferiti alle superfici commerciali dell'immobile oggetto della presente:

$$\text{Superficie commerciale} \times \text{valore medio/mq} = 100,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.750,00 =$$

€ 175.000,00

A tale valore va detratto il costo per la sanabilità dell'immobile dal punto di vista urbanistico, più il costo per la rimozione della veranda abusiva sul balcone del soggiorno.

Quindi il valore finale detratto dei costi appena menzionati è pari a:

$$\text{€ } 175.000,00 - \text{€ } 2.181,27 - \text{€ } 250,00 = \text{€ } 172.568,73$$

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, descritto nella presente perizia, aventi la superficie commerciale sopra indicata, risulta complessivamente determinata, arrotondata per difetto, in:

<b>€ 170.000,00</b>	<b>euro centosettantamila/00</b>
---------------------	----------------------------------

***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;***

Il caso in esame è caratterizzato da comproprietà di indivisa e in particolare

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M. Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

la quota a carico del Sig. [REDACTED] e pari a 1/2. Il bene, date le sue caratteristiche e le sue dimensioni, non può essere diviso in parti uguali e con medesime caratteristiche, quindi la necessità di valutare la sola quota di mercato della proprietà in ragione di 1/2.

Naturalmente, per le condizioni appena citate, il valore commerciale in quota di 1/2 non può essere calcolato come la metà del valore dell'intero bene ma subisce una diminuzione del valore.

Considerando le difficoltà di vendita appena menzionate, si ritiene opportuno fissare come probabile valore di mercato per la quota di 1/2 la somma complessiva di € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Ispezione dei beni;
  - Effettuazione delle visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria di Benevento;
  - Richiesta di documentazione e ricerche presso l'U.T.C. di San Giorgio del Sannio;
  - Risposta ai quesiti del GE;
  - Stima del valore dei beni previo esperimento di indagini di mercato,
- rassegna la presente perizia che si compone di 19 pagine e degli allegati in

dott. ing. PIETRO SIMEONE  
Via M. Mattei, 3  
82100 - Benevento  
c.f. SMN PTR 84D 06A 783L  
P. IVA 02709090647

calce ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

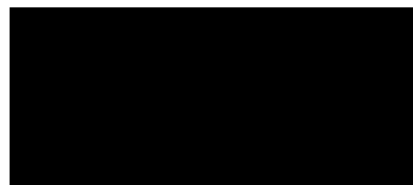
La presente relazione viene disposta in originale in Cancelleria insieme alla specifica economica.

\* \* \* \* \*

**Il perito**

**dott. ing. PIETRO SIMEONE**

Benevento, 21 giugno 2013



Elenco Allegati:

**A. Documentazione tecnico-urbanistica:**

- copia elaborati grafici
- copia agibilità

**B. Documentazione catastale e ipotecaria:**

- copia visura catastale
- copia visura ipotecaria

**C. Documentazione fotografica:**

- servizio fotografico del bene

**Il perito**

**dott. ing. PIETRO SIMEONE**

