
TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in merito alla Causa innanzi al Tribunale Ordinario di Benevento tra:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. e il Sign. **.....**

PROCEDURA R.G. 109/2019

Il C.T.U.

(Arch. Giuseppina Lizza)



INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposte ai Quesiti

PREMESSA:

A beneficio delle parti in causa, e come promemoria per il signor Giudice, antepongo la notazione che oggetto della presente Consulenza risulta essere la stima dell'immobile individuato in Catasto Urbano nel Comune di San Leucio del Sannio (BN).

La stima riguarda una porzione di fabbricato inserito in un contesto urbano a destinazione abitativa.

SOPRALLUOGHI

Dopo un attento studio degli atti processuali e delle produzioni delle parti, il giorno 28/09/2021 alle ore 09:30, convocate le parti nei modi di legge, insieme all'avvocato Mario Prozzo, nominato custode giudiziario di cui alla presente Procedura Esecutiva n. 109/2019 R.G.E. mi sono recata sui luoghi, in San Leucio del Sannio (BN), alla Via Maccabei per l'inizio delle operazioni peritali.

All'ora fissata risultava presente sui luoghi il Sig. _____ il custode Avv. Mario Prozzo ed il suo collaboratore Dott. Massimo Prozzo.

In quella occasione, ho proceduto ad una prima ricognizione dei luoghi effettuando rilievi fotografici e metrici, appuntando note e schizzi su fogli a parte. Del che è Verbale n. 1 redatto dal custode.

Il giorno 13 Dicembre 2021 alle ore 10:30, riconvocate le parti nei modi di legge, mi sono recata nuovamente sul luogo oggetto di perizia per la prosecuzione delle operazioni. Assistita dal mio collaboratore Geometra. E. Gallo, all'ora fissata registravo la presenza dei coniugi _____. Anche in questa seconda occasione, con l'aiuto del mio collaboratore ho effettuato misurazioni e rilievi, cominciando ad effettuare riscontri con la documentazione agli atti e quella ulteriore da me acquisita nel frattempo. Del che è Verbale n. 2, allegato alla presente.

Ho effettuato nel frattempo le necessarie ulteriori ricerche presso: l'Agenzia del Territorio di Benevento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, le Agenzie Immobiliari e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Leucio del Sannio (BN), per acquisire documentazione ed effettuare riscontri.

Il giorno 14 Dicembre 2021 alle ore 09:00, riconvocate le parti nei modi di legge, mi sono recata nuovamente sul luogo oggetto di perizia per la prosecuzione delle operazioni. All'ora fissata registravo la presenza dei coniugi signori _____

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



Anche in questa occasione, con l'aiuto del mio collaboratore Geometra. E. Gallo ho effettuato misurazioni e rilievi per completare la fase di indagine sul campo alla luce di quanto acquisito presso Enti e Uffici. Del che è Verbale n. 4, allegato alla presente (all. 1).

A questo punto, ritenuta conclusa la fase di raccolta di tutti gli elementi utili, ho proceduto alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica.

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

QUES

Esatta e
ubicazi

Il bene
Comun
Il lotto
e tre ar
L'appar
ed un s
con aff
abitati

Conf
beni d

QUESITO a.

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto indicandone tipologia, i confini, ubicazioni, pertinenze, stato di manutenzioni e strutturale ed il contesto ambientale:

Il bene oggetto della presente relazione, ubicato in Via Casale Maccabei n° 90 censito nel Comune di San Leucio del Sannio (BN) - *al Foglio 3 P.lla 758, sub 6* -.

Il lotto oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato principale ad uso abitativo e tre annessi: Garage-Deposito, legnaia e Orto-Giardino.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo di un condominio di tre livelli fuori terra ed un seminterrato, con affaccio principale su una strada semi-centrale del Comune Sannita, con affaccio libero su 3 lati, inserita in un contesto urbano a destinazione essenzialmente abitativa.



Confina con la Via Casale Maccabei, con i beni di proprietà
beni di proprietà ~ ~ ~ ~ ~ con i
salvo altri su più lati.

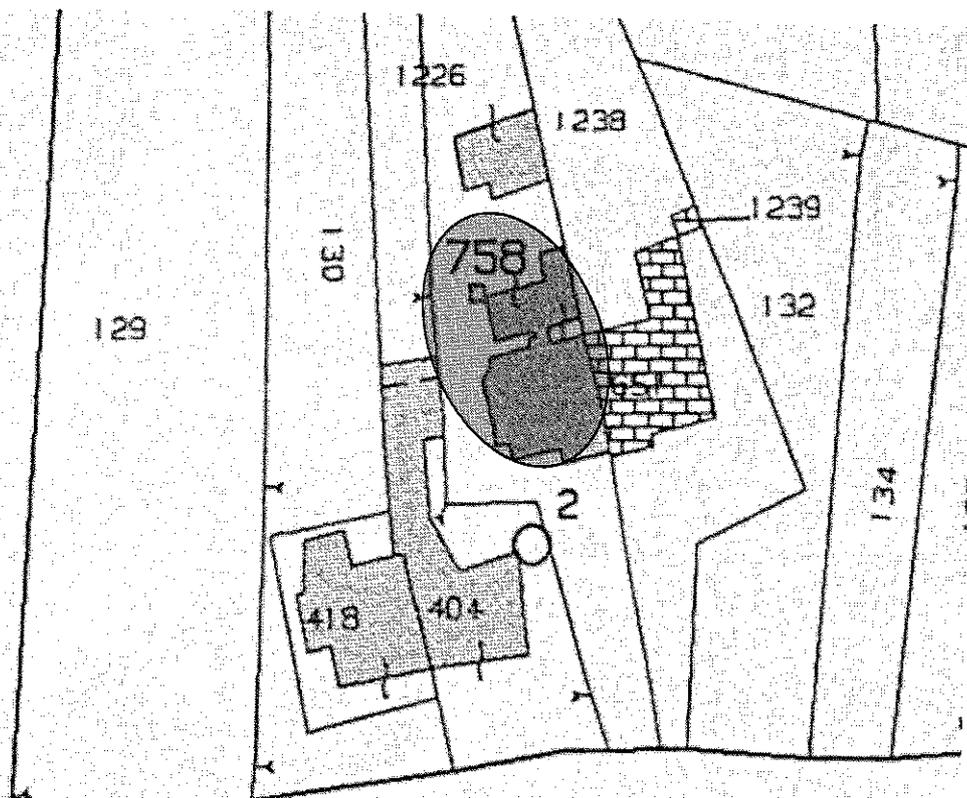
Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it





Il bene così individuato e catastalmente identificato, costituisce un unico lotto in funzione della vendita; in sintesi è così identificato:

Appartamento per civile abitazione su un livello e di un deposito rimessa, in un edificio a tre piani con pertinenze. Ubicato in Via Casale Maccabei n° 90, San Leucio del Sannio (BN).

INTESTATO

) nato a il	Proprietà 1000/1000 bene personale
----------------	---------------------------------------

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	758	6	A/2	4	7,5	Totale: 146 mq Totale escluse aree scoperte: 128 mq	€ 581,01

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

Inqua

L'immo
 piccolo
 Statale
 La zona
 ed uten
 Si può
 dal pun

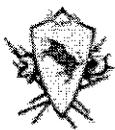


Inquadramento Territoriale:

L'immobile è localizzato in zona semi-centrale dell'abitato di San Leucio del Sannio, un piccolo centro agricolo della Provincia di Benevento, distante pochi chilometri dalla Strada Statale Casale Maccabei per Benevento.

La zona è servita da una strada di interesse comunale, e dalle principali infrastrutture primarie ed utenze domestiche.

Si può dunque parlare di una localizzazione dell'immobile in un'area mediamente appetibile dal punto di vista immobiliare (all. 2).



Provincia di Benevento



Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



Descrizione del bene:

L'intero immobile si sviluppa su quattro livelli, tre fuori terra ed un seminterrato.
Il lotto oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato principale ad uso abitativo e pertinenze quali: Garage-Deposito, Legnaia e Orto-Giardino.



Al Piano terra, con affaccio alla Via Maccabei, vi è un piazzale comune che da accesso ad un androne con scala che collega i piani superiori, entrambi in comune per 1/3.

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

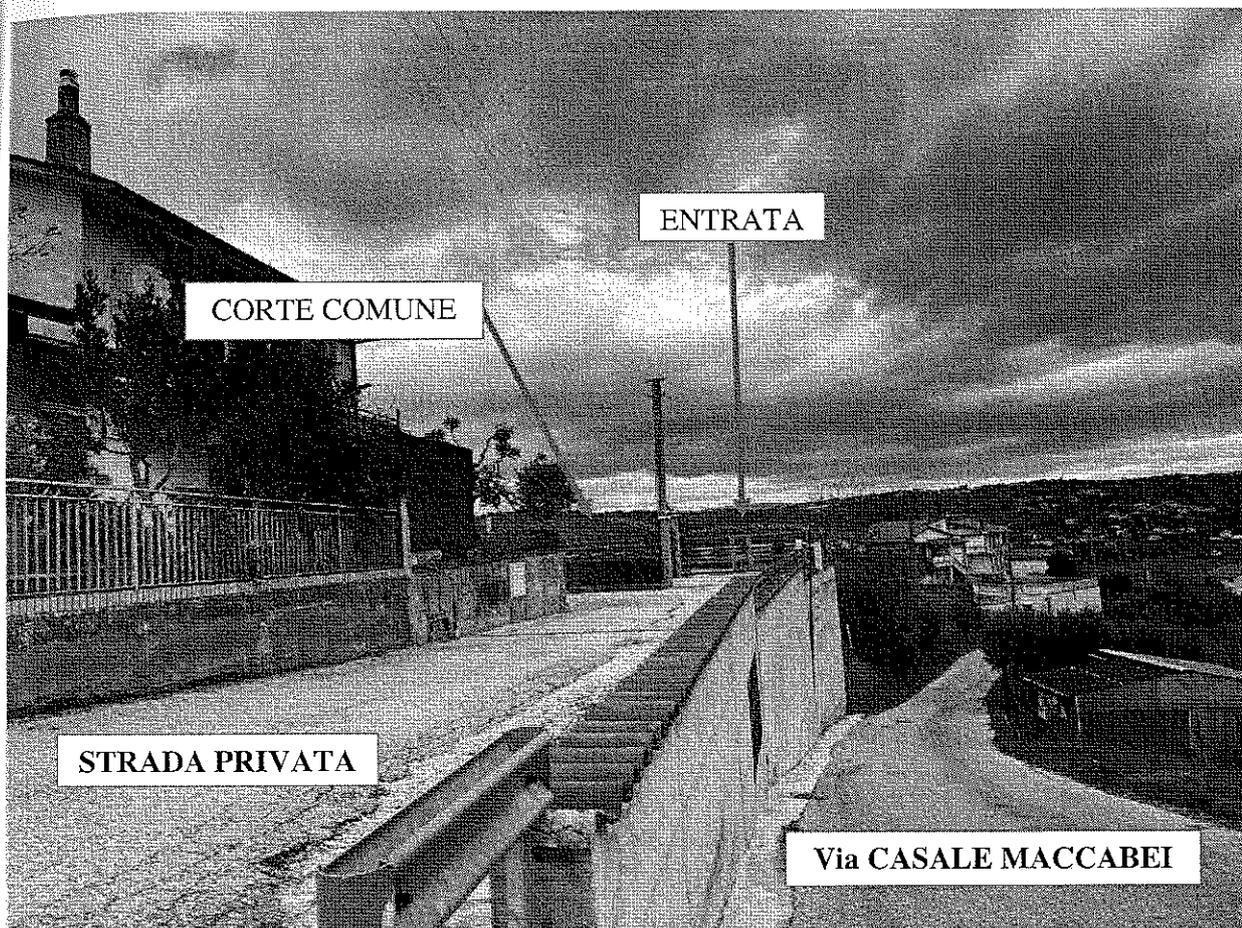
Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

L'accesso a
un cortile c



L'accesso al lotto è dalla Via Casale Maccabei; attraversando una strada privata che porta ad un cortile comune dove è collocato l'intero bene.



Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

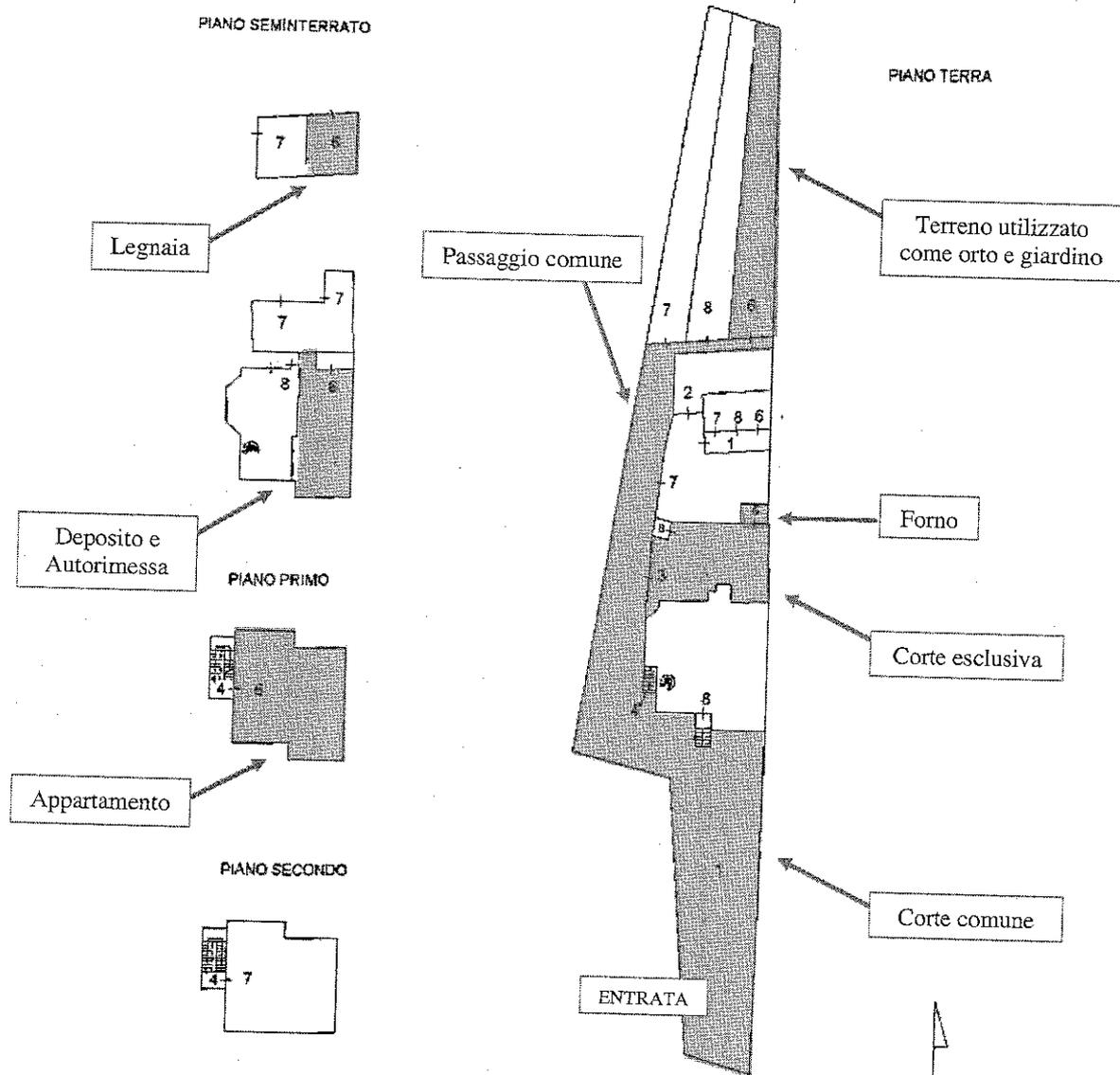
Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



-  Bene oggetto di stima
-  Spazi comuni
-  Spazi esclusivi



L'ampia corte comune (di 1/3) che circonda l'edificio nella parte laterale ed antistante ha una pavimentazione con battuto di cemento di tipo industriale, calcestruzzo e altri materiali bituminosi.

Quest'area è interamente carrabile, recintata con muretti in cemento armato e ringhiere metalliche con cancelli scorrevoli e pedonali. Accessibile dalla Via Maccabei (all. 3).

Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

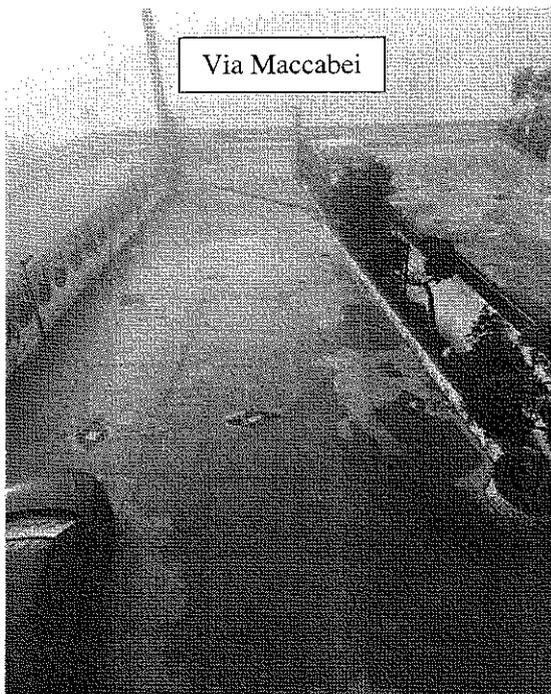
Dalla corte
dell'intero
Da quest'ul
orto e giard

Sempre tran
retro del fab
Quest'ultim
di calpestio
forno a legn
Il tutto appa

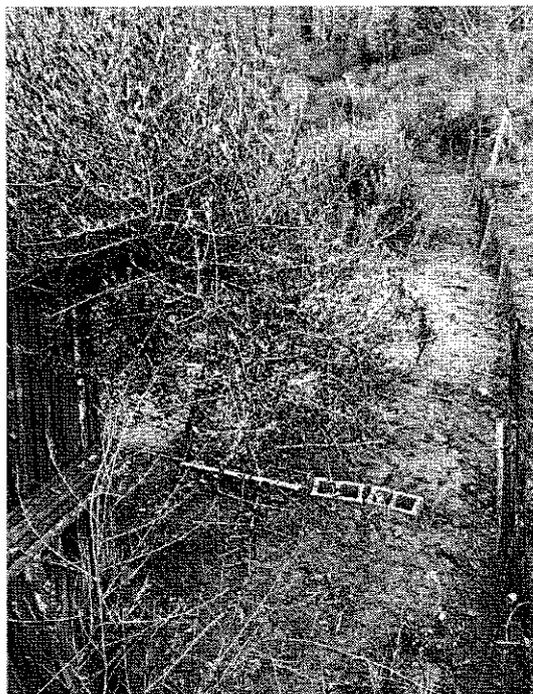
Dalla corte comune, in continuità, si prolunga una stradina privata che porta alle pertinenze dell'intero complesso abitativo.

Da quest'ultima si può accedere al cortile esclusivo sul retro del fabbricato, utilizzato come orto e giardino, situato a livello del piano terraneo con estensione di circa mq 94,00.

CORTE COMUNE



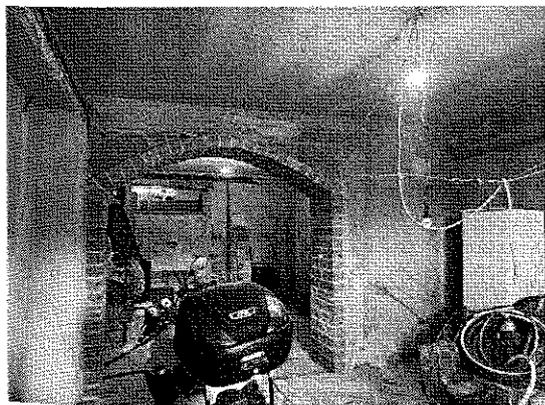
GIARDINO/ORTO



Sempre tramite la corte comune si accede ad una superficie interrata, con ingresso verso il retro del fabbricato, adibita a deposito e autorimessa di circa mq 42,00.

Quest'ultima unità pertinenziale risulta allo stato grezzo, senza intonaci e pavimenti, il piano di calpestio è cementato. A ridosso del deposito/garage è presente una corte esclusiva ed un forno a legna.

Il tutto appartenente al bene pignorato oggetto di stima ed identificato al Catasto Fabbricati.



Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



Al piano primo del bene oggetto di stima, si accede tramite la scala in marmo che parte dall'androne del Piano Terra (all. 13 foto 1-2).

Dal pianerottolo di arrivo si entra nella zona giorno; vi è una prima camera soggiorno con balcone di affaccio sulla corte comune, in sequenza la cucina con balcone di affaccio sempre sul cortile antistante (all. 13 foto 3-4-5-6).

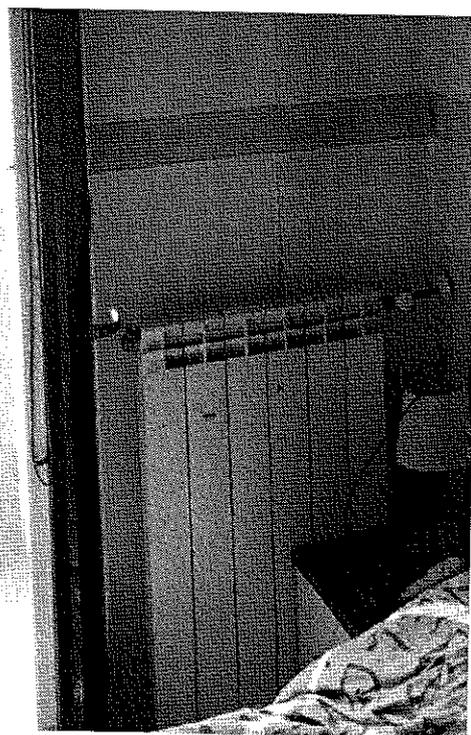
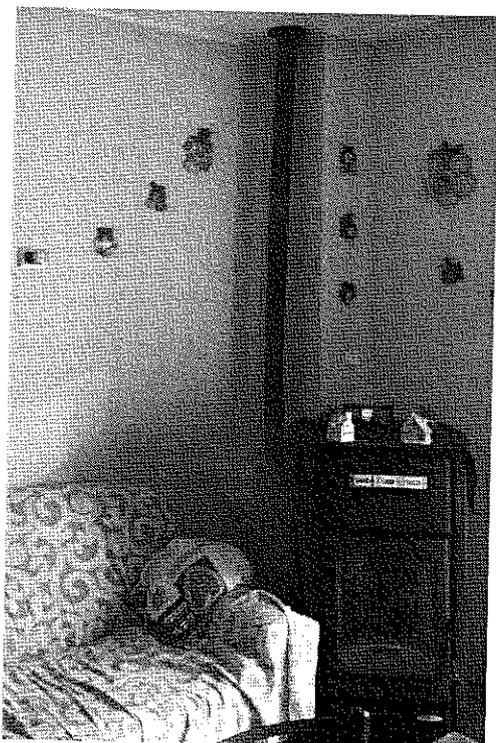
La zona notte è separata da due piccoli disimpegni, entrambi danno accesso ad una camera da letto ed un bagno. Ambedue le camere con balcone che affacciano sul retro (all. 13 foto 7-8-9).

L'altezza utile interna nei diversi ambienti è di 2,95 m.

I servizi igienici sono dotati di buone rifiniture con rivestimenti in ceramica ed impianti funzionanti (all. 13 foto 10-11).

Il bene è munito di impianto elettrico, idrico, telefonico, satellitare e citofono; tutti in buone condizioni. L'impianto idrico, diretta da rete comunale è fornito di scaldino a metano.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a pellet:



Le opere di finitura ed impiantistica sono complete e versano in stato di buone condizioni con rifiniture curate nei dettagli. Il bene non presenta stato di degrado evidente. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone. Pavimenti e rivestimenti sono in maiolica e gres porcellanato. Intonaci e tinteggiature sono di tipo civile.

Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

Gli infissi, si

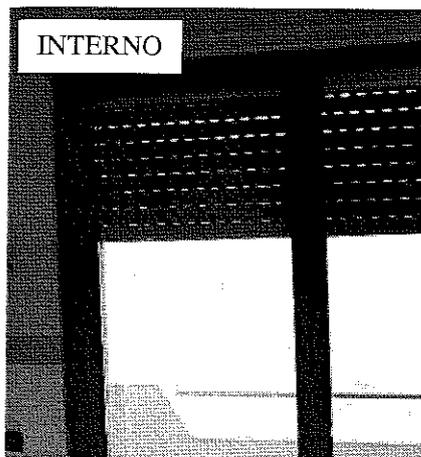
INT

L'intera strut
finitura sulle

I solai lateroc
ha una copert

L'appartamen

Gli infissi, sia interni che esterni sono in legno completi di persiane:



L'intera struttura portante dell'edificio è in c.a. e tamponature in blocchi di laterizio, con finitura sulle pareti ad intonaco.

I solai laterocementizi si sviluppano su tre piani fuori terra ed un seminterrato. Il tetto comune ha una copertura a doppia falda con manto superficiale in tegole d'argilla. (all. 4).

L'appartamento è suddiviso come di seguito :

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
Soggiorno	26,52 mq
Cucina	18,86 mq
Camera 1	14,98 mq
Camera 2	12,07 mq
WC 1	5,18 mq
WC 2	2,85 mq
Disimpegno 1	2,69 mq
Disimpegno 2	2,40 mq
Balcone frontale	19,57 mq
Balcone sul retro	15,35 mq

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

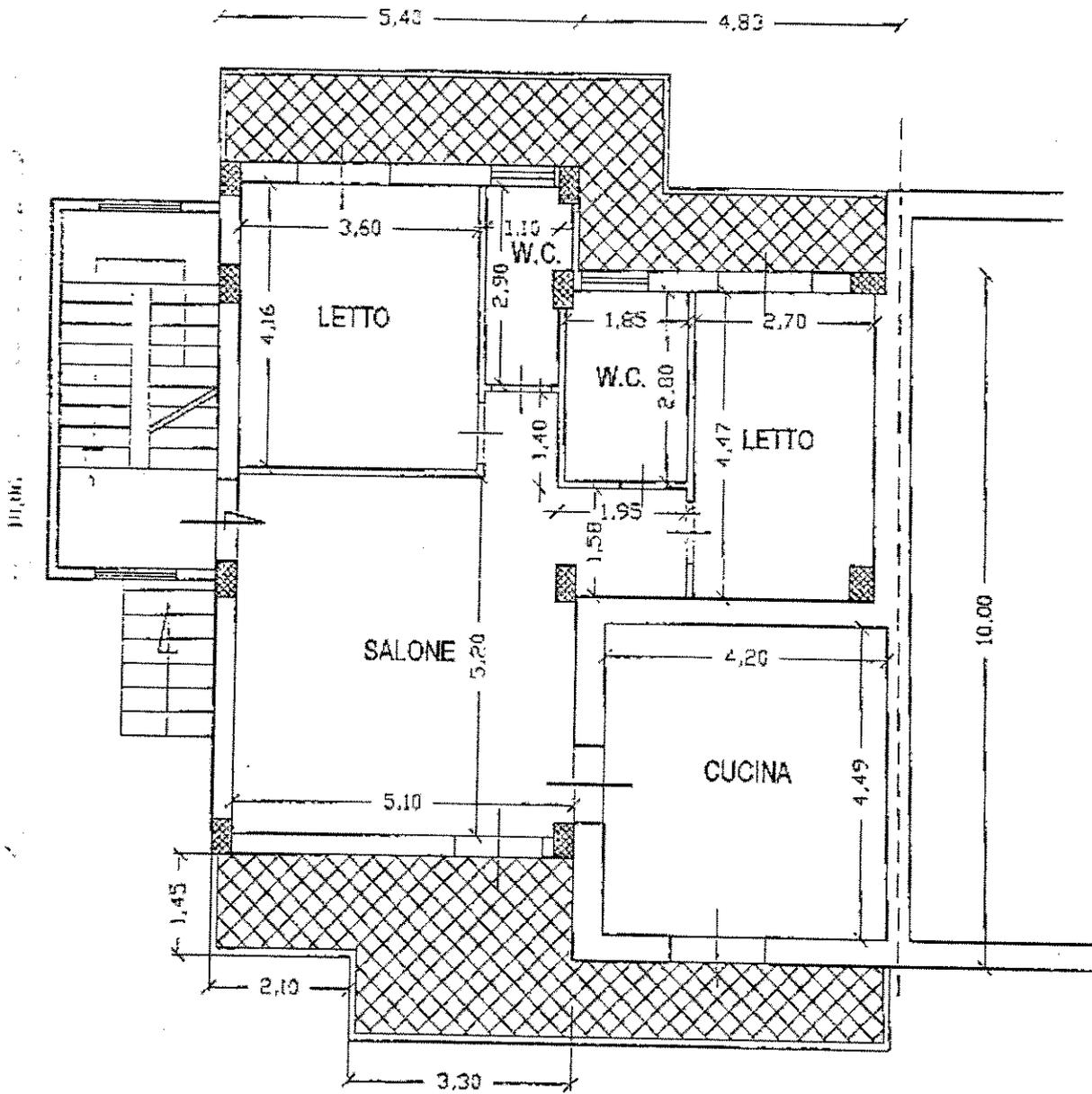
Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



PIANTA Stato di Rilievo PIANO PRIMO



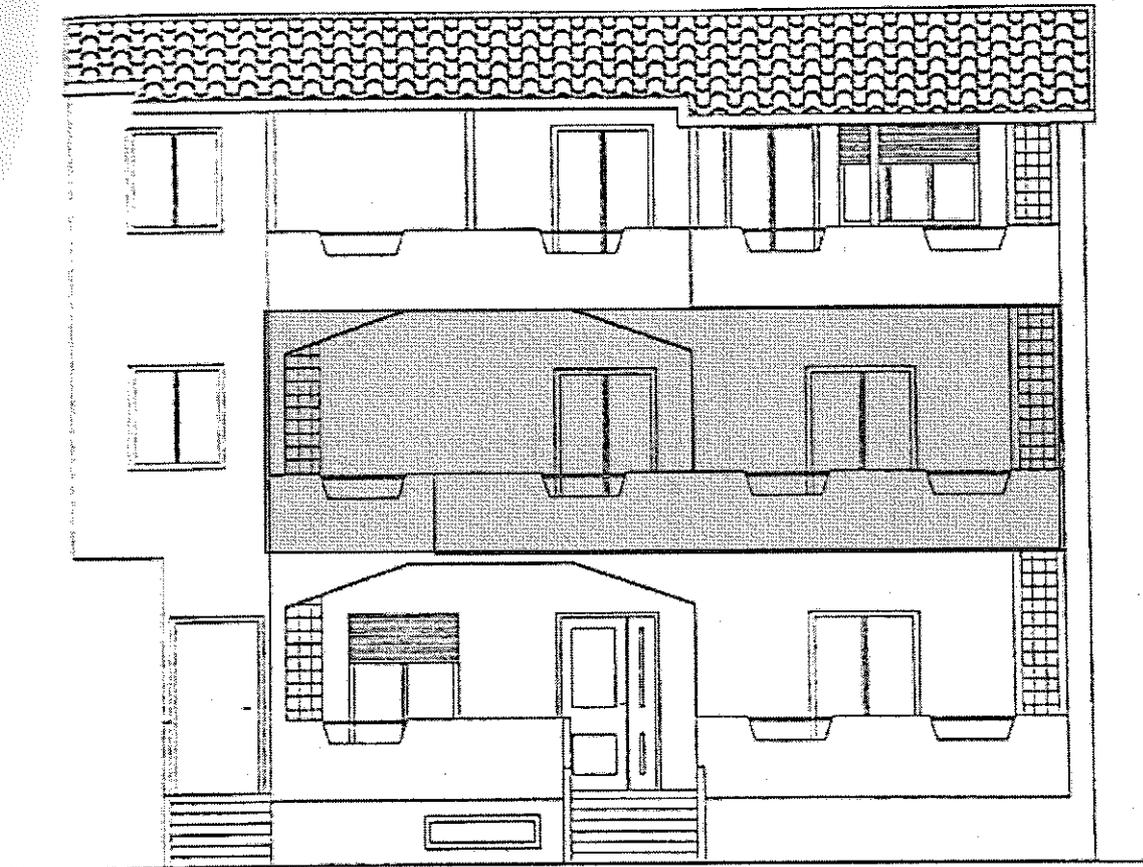
Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

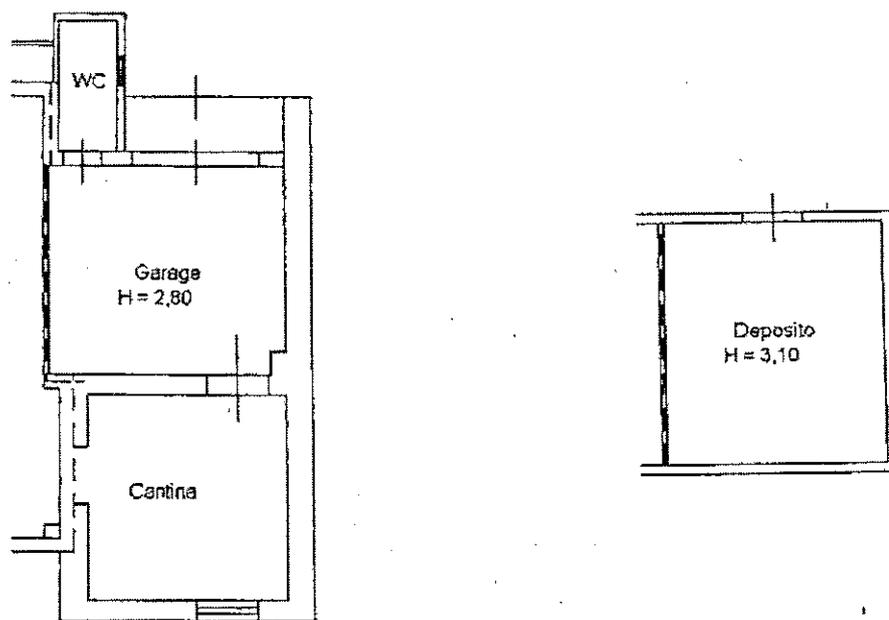
Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

PROSPETTO FRONTALE Stato di Rilievo



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



QUESITO b.

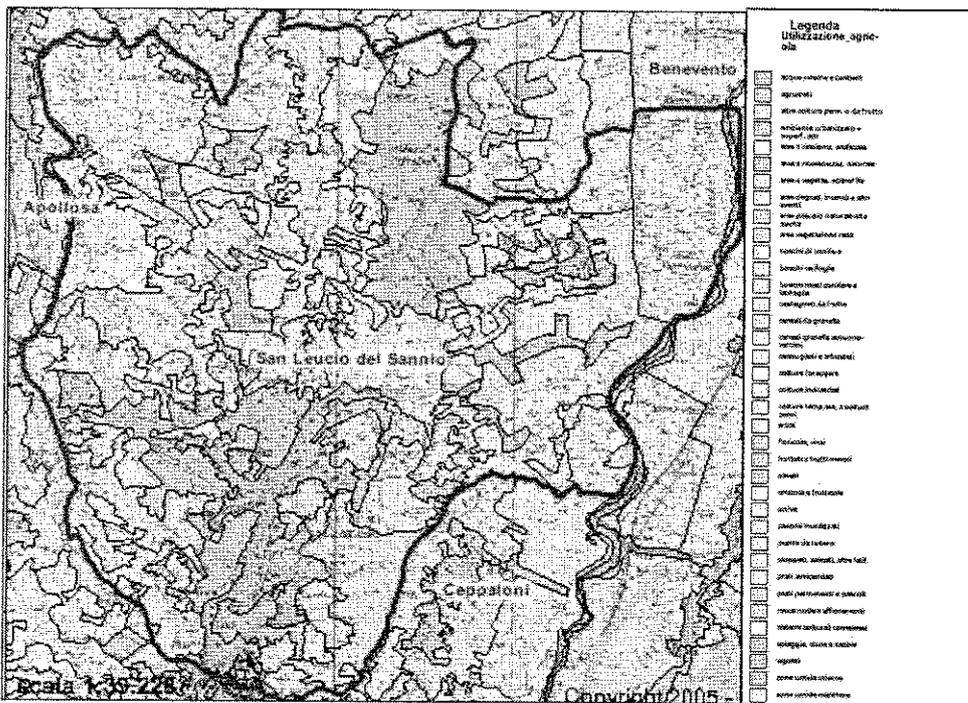
Verifica delle regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con indicazione dell'epoca di costruzione e delle eventuali successive manomissioni controllando l'esistenza dei relativi atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli strumenti urbanistici e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti per l'eliminazione dell'abuso.

L'immobile è localizzato in zona semi-centrale dell'abitato di San Leucio del Sannio (BN). Sotto il profilo urbanistico, la zona in cui ricade l'immobile è inquadrata nel Vigente PUC Piano Urbanistico Comunale in "Zona E (agricola) (all. 5).

Esistono presso il Comune tutti i Permessi di Costruzione e di ampliamento a nome del Convenuto, Concessione edilizia 1165/95 n. 5357 registrata il 19.11.94 - 27.2.95 ed una Variante n.78/97. Presentata e accettata una S.C.I.A di ampliamento del 20% realizzata con il piano casa del 04.06.12, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione.

L'immobile è stato realizzato a partire dal rilascio della prima Concessione Edilizia, con Deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile n. 2551 del 26.10.95 In data 21/10/97 risultava completata la struttura, come da Certificato di Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile di Benevento in data 23.10.97.

L'edificio è di nuova costruzione, come si evince dalla documentazione presumibilmente metà anni 90, è conforme agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed in salvaguardia, al regolamento edilizio e comunale vigente (all. 6).



QUESITO c

Indichi se è pre

Dalla docume
energetica che

QUESITO e

All'identificazi
specificati nell
necessarie per
ove mancante;
bene, alla sua c
redazione; qua
euro 1.000,00
creditore proce

Dall'indagine
nell'atto di pi
corrispondono

Il bene pignor

INTESTATO

UNITA' IMM

DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella
3	

QUESITO d.

dell'epoca di cui si dichiara se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE).

alla documentazione e dalle indagini eseguite ad oggi non risulta nessuna certificazione energetica che attesta la conformità degli impianti.

nnio (BN).
igente PUC **QUESITO e.**

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

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio per la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali è emerso che le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi (all. 4), (all. 7).

Il bene pignorato ha la seguente identificazione catastale:

INTESTATO

ato a	Proprietà 1000/1000
il	bene personale

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	758	6	A/2	4	7,5	Totale: 146 mq Totale escluse aree scoperte: 128 mq	€ 581,01

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

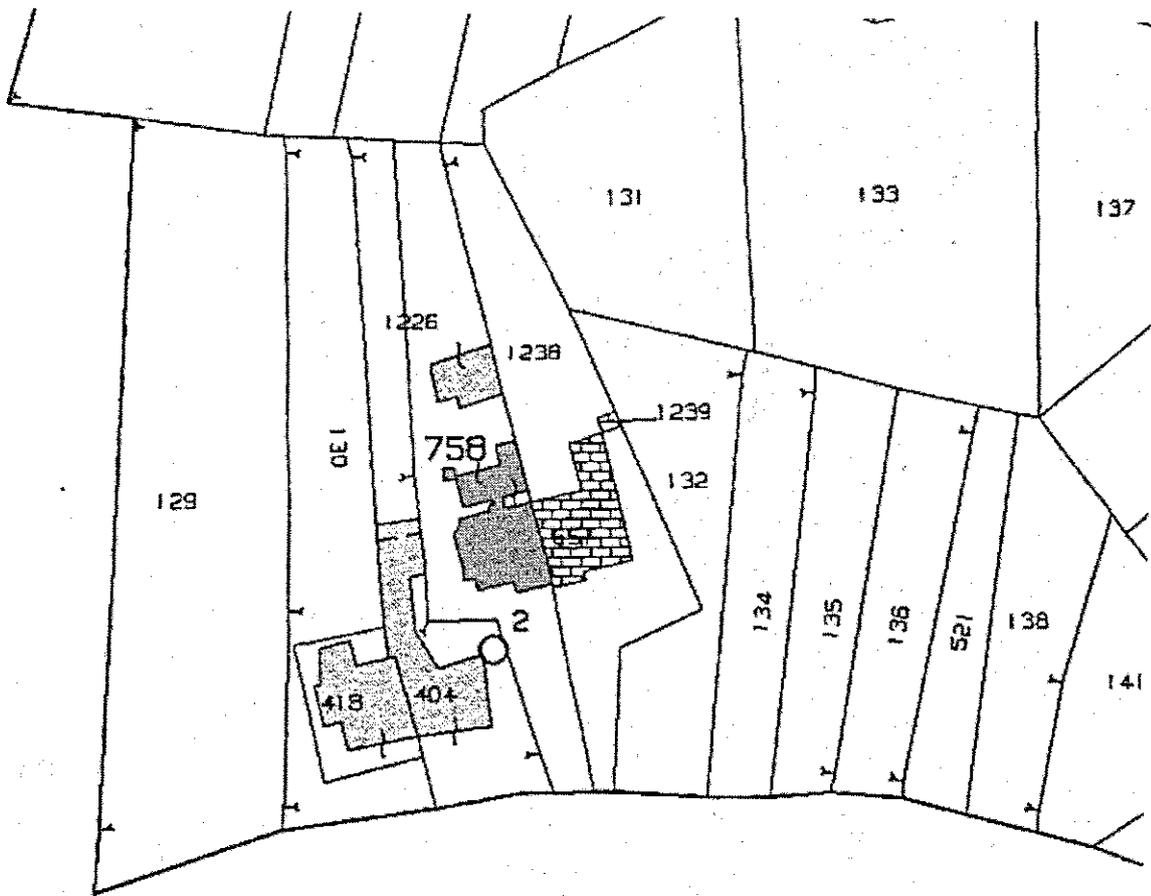
Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014
Tel. 0824.840090 . Cel. 339.6344003
E-mail. pinalizza@libero.it

Firmato Da: LIZZA GIUSEPPINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f3cd284e0c980b61b24bbae776d2721



FOGLIO DI MAPPA

Agenzia
CATASTO
Ufficio
B



Architetto *GIUSEPPINA LIZZA*

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

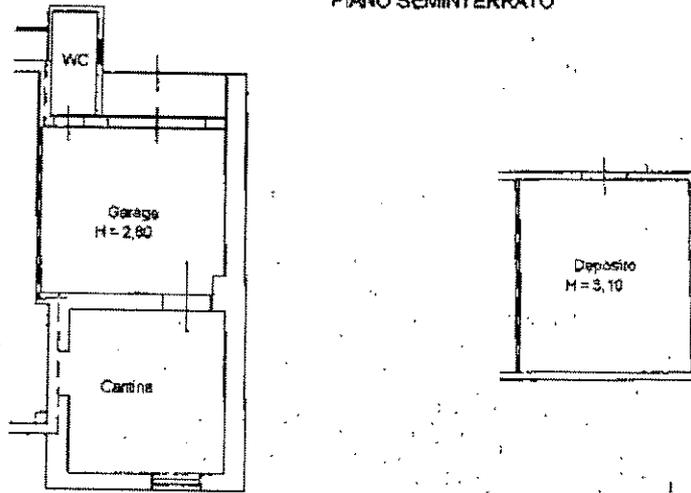
E-mail. pinalizza@libero.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento

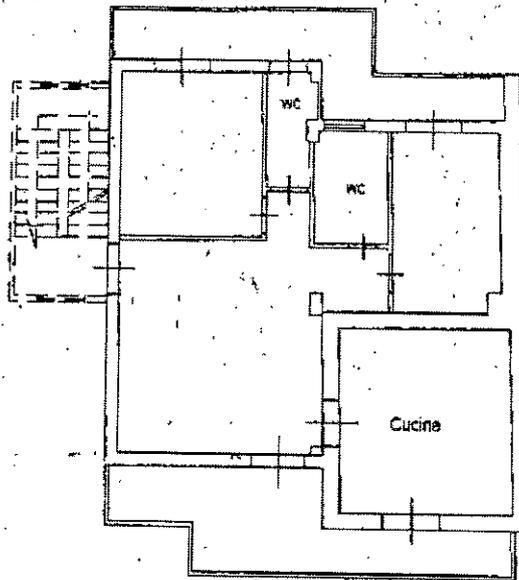
Dichiarazione protocollo n. BN0162525 del 16/11/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Leucio Del Sannio
Via Maccabei

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 758
Subalterno: 6

PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO
H = 2,95



Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014
Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



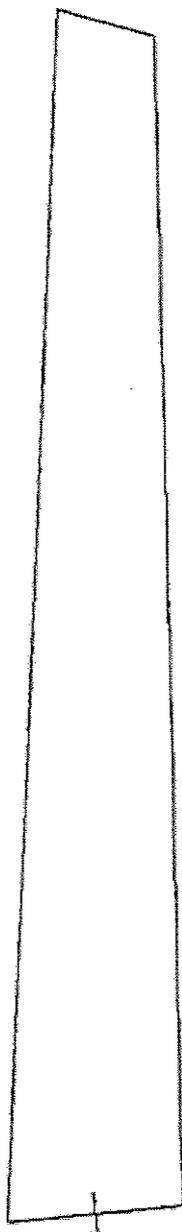
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento

Dichiarazione protocollo n. BN0162525 del 16/11/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Leucio Del Sannio
Via Maccabei

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 758
Subalterno: 6

PIANO TERRA



H = 3,00



H = 2,60

H = 1,00



Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014
Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

QUESITO f.

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

Il bene oggetto di procedura, così come sopra descritto, appartiene al signor _____

(all. 8). Il Bene oggetto di Procedura è occupato dai coniugati _____

_____ e Consorte nello stesso hanno dimora e residenza assieme ai figli.

Allo stato attuale, ed ai fini della Procedura, lo stesso è affidato al Custode Giudiziale dalla SV ill.ma designato per l'accessibilità ai luoghi ad inizio operazioni peritali.

QUESITO g.

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene sono quelli legati alla presente Proceduta ed Ipoteca Volontaria (all. 9).

- **Pignoramento Immobiliare** di cui alla presente Procedura sul bene di cui trattasi con trascrizione del 12/07/2019 – R.P 64443 R.G 7897 Repertorio 2257 del 06/06/2019.
- **Ipotecaria Volontaria** per un importo di € 130.000,00 (centotrentamila) a favore della Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A del 19/02/07 R.P 535 R.G 2393, con atto per Notar Dott. Ambrogio Romano Repertorio 32391/9743 del 16/02/2007 (all. 10).

Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



QUESITO h.

Ad acquisire ogni informazione concernente:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso*
- *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

Informazioni su spese e canoni pendenti e sulla provenienza dei Beni Pignorati.

- Sull'immobile oggetto della presente Consulenza attualmente non gravano oneri relativi a IMU e TASI (all. 11).
- Non risultano pendenti canoni per questioni condominiali o ulteriori procedure in corso.
- Il fabbricato pignorato risulta pervenuto in proprietà al Convenuto P. [redacted] in un Atto di Donazione da parte dei genitori [redacted] e [redacted] in data 2 marzo 1994, con atto ai rogiti Notaio Tommaso Caruso di Benevento, rep.n.38623/7803, registrato a Benevento il 14 marzo 1994 al n.1150, i coniugi signori [redacted] e [redacted] a donavano ai propri figli [redacted] e [redacted] i quali in comune pro indivise ed in quote ideali ed uguali. Successivamente l'atto è stato sostituito con atto di divisione per Notar Ambrogio Romano del 01.12.06, rep. 32007, trascritto a Benevento 06.12.12 ai nn. 10199/17515 (all. 12).

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

QUESITO i.

Valutare complessivamente i beni, indicando criteri di stima, informazioni acquisite e utilizzate per la stima, criteri e calcoli utilizzati per determinare superfici commerciali, valore a mq, coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, fino alla determinazione del valore finale al netto delle decurtazioni e correzioni.

Premessa.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato del Bene Pignorato al Signor _____ nella Procedura di cui alla presente CTU.

Il bene oggetto della presente relazione di stima nella periferia del Comune di San Leucio del Sannio (BN) è costituito da un appartamento per civile abitazione, sviluppatosi su un livello al primo piano, incluso in una palazzina a tre piani fuori terra ed un seminterrato deposito garage, una legnaia, un forno con annessa corte esclusiva ed un piccolo appezzamento di terreno orto giardino, A quest' unità immobiliare afferisce la quota parte dell'ampia corte antistante e l'androne con il corpo scala di 1/3, bene comune individuabile nell'elaborato planimetrico registrato presso l'Ufficio del Territorio di Benevento (all. 3). Per la stima del bene in questione è stata esperita una apposita indagine per la determinazione del più probabile *valore di mercato*.

Stima e criteri.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona semi-centrale dell'abitato di San Leucio del Sannio un piccolo Comune della Provincia di Benevento a carattere prevalentemente agricolo, caratterizzato da un buon livello di vivibilità, con buona estensione del nucleo urbano. E' servito da infrastrutture di buon livello e dal punto di vista economico, con le sue aziende agricole e le diverse attività commerciali di ristoro presenti nella vicinissima zona rendono buona ricettività turistica con espansione edilizia di buona fattura.

Sotto il profilo estimativo va sottolineato che il valore di un immobile è condizionato soprattutto dalla destinazione d'uso, dalla sua posizione ed esposizione, dalle caratteristiche intrinseche, dalla dotazione impiantistica, dalla qualità delle opere di finitura, nonché dalle dotazioni accessorie di servizio e dalla posizione rispetto ai beni e servizi della città ed al contorno.

Il procedimento adottato per la stima è quello *sintetico-comparativo*. Il *valore dell'immobile*, cioè, viene calcolato moltiplicando la sua *superficie commerciale* per il *valore al metro quadro* stimato:

$$V = Sc \times Ve$$

Sc = Superficie Commerciale

Ve = Valore al Metro Quadro

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si ottiene, in questo caso, trattandosi di superfici abitative e pertinenziali, dalla somma delle superfici calpestabili dei vari ambienti dell'appartamento e delle pertinenze moltiplicate per i coefficienti di deprezzamento e apprezzamento.

Pertanto la *Superficie Commerciale* si ottiene applicando la seguente formula:

$$S_c = S + (a_1 \times S_1 + a_2 \times S_2 + \dots + a_n \times S_n)$$

S = Superficie utile;

S_i = Superficie pertinenze;

a_i = Coefficiente di abbattimento pertinenze.

Il *valore al metro quadro* è dato dalla seguente formula:

$$V_e = (k_1 \times k_2 \times \dots \times k_i) \times V_m$$

V_e = Valore al metro quadro;

k_i = coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento dell'immobile;

V_m = valore medio di zona.

LOTTO 1.0

Appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Primo

Il *valore medio di zona* (V_m) degli immobili destinati a Civile Abitazione è stato individuato pari a:

$$V_m = 600,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore è scaturito da una indagine di mercato appositamente esperita, estesa alla zona, all'ambito del territorio comunale, ma anche ai comuni limitrofi, facendo riferimento a vendite analoghe, verificatesi di recente, di beni aventi caratteristiche similari. Sono stati inoltre presi come riferimento i valori medi forniti dalle Agenzie del Territorio e delle Entrate, dal Comune, dalle banche dati degli operatori immobiliari presenti nella zona.

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

Per il calcolo del valore al metro quadro V_e dell'immobile in oggetto si considera il valore medio di zona V_m , corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento k_i che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci dei singoli beni oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Per il calcolo del valore al metro quadro V_e si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona V_m scaturito dall'indagine di mercato:

K1 = 1.05 % coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:
presenza di spazi comuni: corpo scala, piazzale antistante e strada privata;

K2 = 1.15 % coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:
presenza di spazi aperti esterni esclusivi: porzione di corte-pavimentata e orto giardino;

K3 = 1.50 % coeff. di apprezzamento per le caratteristiche intrinseche dell'immobile:
legnaia e forno;

K4 = 1.05 % coeff. di apprezzamento per le caratteristiche intrinseche dell'immobile:
ottimo livello delle finiture.

Valore Medio di Zona (V_m) = **600,00 €/mq**

Valore al Metro Quadro (V_e) = $600,00 \times 1,05 \times 1,15 \times 1,50 \times 1,05 =$

1.091,75 €/mq

Calcolo della Superficie Commerciale S_c :

		Coeff. di abb. pertinenze
Superficie utile appartamento	$S = 102,62 \text{ mq}$	
Superficie balconi	$S_1 = 34,92 \text{ mq}$	$a_1 = 0,50$
Vano scala, 1/3 di 7,00 mq	$S_2 = 2,30 \text{ mq}$	$a_2 = 0,25$

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014
Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



Pertanto, la *Superficie Commerciale* è:

$$Sc = S + (a1 \times S1 + a2 \times S2)$$

$$Sc = 102,62 + (0,50 \times 34,92 + 0,25 \times 2,30) = \underline{121,00 \text{ mq}}$$

Il Valore dell'immobile individuato come LOTTO 1.0 risulta:

$$V = Sc \times Ve$$

Sc = Superficie Commerciale
Ve = Valore al Metro Quadrato

$$V = 121,00 \text{ mq} \times 1091,48 \text{ €/mq} =$$

132.069,00 €

LOTTO 1.1

Locale Deposito-Garage ubicato al Piano Interrato

Il *valore medio di zona (Vm)* degli immobili destinati a Civile Abitazione è stato individuato pari a:

$$Vm = 460,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore è scaturito da una indagine di mercato appositamente esperita, estesa alla zona, all'ambito del territorio comunale, ma anche ai comuni limitrofi, facendo riferimento a vendite analoghe, verificatesi di recente, di beni aventi caratteristiche similari. Sono stati inoltre presi come riferimento i valori medi forniti dalle Agenzie del Territorio e delle Entrate, dal Comune, dalle banche dati degli operatori immobiliari presenti nella zona.

Per il calcolo del valore al metro quadro *Ve* dell'immobile in oggetto si considera il valore medio di zona *Vm*, corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento *ki* che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci dei singoli beni oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

Per il calcolo del valore al metro quadro V_e si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona V_m scaturito dall'indagine di mercato:

K1 = 1.05% coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:
presenza di servizio igienico ed impianto elettrico;

K2 = - 1.05% coeff. di apprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:
presenza di spazi grezzi privi di finiture.

Valore Medio di Zona (V_m) = **460,00 €/mq**

Valore al Metro Quadro (V_e) = $460,00 \times 1,05 \times (-1,05) =$

460,00 €/mq

Calcolo della *Superficie Commerciale* S_c :

Superficie utile locale deposito- garage	$S = 42,60 \text{ mq}$
--	------------------------

Pertanto, la *Superficie Commerciale* è:

$$S_c = S + (a_1 \times S_1 + a_2 \times S_2)$$

$$S_c = \mathbf{42,60 \text{ mq}}$$

Il Valore dell'immobile individuato come LOTTO 1.1 risulta:

$$V = S_c \times V_e$$

S_c = Superficie Commerciale
 V_e = Valore al Metro Quadrato

$$V = 42,60 \text{ mq} \times 460,00 \text{ €/mq} =$$

19.596,00 €

Architetto **GIUSEPPINA LIZZA**

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it



I beni così individuati e catastalmente identificati, costituiscono un Lotto in funzione della vendita:

1. appartamento con i relativi locali pertinenziali, la corte esclusiva e la relativa quota di corte e indivisa.

Valore complessivo del bene = 132.069,00 + 19.596,00 =

151.665,00 €

QUESITO ii.

Individuare e valutare la sola quota oggetto di procedura trattandosi di beni indivisi e tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Il bene Pignorato costituisce un Unico Lotto e non trattasi di bene indiviso per cui il valore va considerato per l'intero.

CONCLUSIONI

L'immobile pignorato, nello stato attuale di finitura e di organizzazione funzionale e planimetrica, costituisce un unico Lotto in funzione della vendita, ed è così in sintesi individuato e stimato nella presente CTU:

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione ubicato al Piano Primo con Garage e Deposito.

Rif. Cat.: Fg. 3 P.Ile 758, sub6, Cat. A/2, Cl. 4.

Superficie Commerciale: mq 162,06

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO: € 151.665,00

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

Firmato Da: LIZZA GIUSEPPINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NO CA 3 Serienr. 3f3cd284e0c8b0b57b243bba776d3721

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati grafici:

1. Verbali di sopralluoghi;
2. Inquadramento PUC;
3. Elaborato planimetrico;
4. Planimetrie catastali;
5. Foglio di mappa;
6. SCIA, Concessioni Edilizie e Collaudo Statico;
7. Visure storiche;
8. Certificato di residenza;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Contratto di mutuo;
11. Verifica oneri tributi;
12. Atto di divisione;
13. Documentazione Fotografica.

Architetto GIUSEPPINA LIZZA

Via Tressanti, 12 - Tufara Valle, Ceppaloni (BN) 82014

Tel. 0824.840090 Cel. 339.6344003

E-mail. pinalizza@libero.it

