



TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. MICHELE CUOCO

Esecuzione Immobiliare n° 274/2009

Promossa da: Molisannio s.p.a.

Contro :

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Benevento , 02/05/2011

Il CTU



Ing. Pietro Costauzo

Pietro Costauzo

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Benevento, l. 12 MAG. 2011

L'Assistente Giudiziario

[Signature]

INDICE

PREMESSA

- a) Individuazione dei beni oggetto del pignoramento
- b) Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto
- c) Regolarità sotto il profilo urbanistico
- d) Identificazione catastale
- e) Stato di possesso
- f) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- g) Informazioni aggiuntive
- h) Valutazione complessiva dei beni
- i) Valutazione della sola quota (nel caso di quota indivisa) e verifica della eventuale comoda divisibilità del bene

CONCLUSIONI

PREMESSA

Con provvedimento del 18/01/2011 l'Ill.mo G.ES. dr. Michele Cuoco nominava il sottoscritto ing. Pietro Costanzo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n.759, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Benevento quale esperto nella procedura esecutiva n° 274/09 promossa da Molisannio s.p.a. contro invitandolo a comparire giovedì 3/2/2011 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico redigendo il seguente verbale:

" 274/2009. R.G.E.

TRIBUNALE DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Oggi 03/02/2011, innanzi a me giudice dell'esecuzione dr. Michele Cuoco, è comparso l'esperto ing. Pietro Costanzo, già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il giudice, pone all'esperto il seguente quesito: provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificato catastalmente :

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
San Bartolomeo in Galdo (BN)	50	284	
	50	2764	4
	46	503	2-3-4

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.45/85 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. 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 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 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 insolite, 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.

Alleggi il tecnico a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale e la copia della concessione edilizia 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 del custode giudiziario precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del G.E.

- Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al G.E., 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 e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. a mezzo posta ordinaria o nei modi che assicurino altrimenti la ricezione dell'elaborato da parte dei destinatari.

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

Le parti potranno depositare all'udienza note alla relazione purchè 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, invitando il tecnico a comunicare tempestivamente eventuali omissioni ai fini della successiva dichiarazione di improcedibilità.

Ordina allo stimatore di depositare la relazione:

- Su formato cartaceo, senza allegati, stampato su foglio A4;
- Su due supporti informatici (CD ROM) completa di allegati;
- Su pen-drive completa di allegati, per il successivo trasferimento sul server del Tribunale.

premurandosi di non indicare nel supporto informatico le generalità dei soggetti eseguiti.

Autorizza il tecnico ad avvalersi di un collaboratore per l'esecuzione delle operazioni materiali ed all'utilizzo del mezzo proprio.

All'uopo l'ausiliare si dichiara reperibile ai seguenti recapiti:

Studio in Benevento alla C.da Roseto, 168

Tel/Fax 082429413 cell. 3498793871

ed autorizza la pubblicazione dei predetti dati.

L'esperto

Il Giudice

Ing. Pietro Costanzo

Dr. Michele Cuoco

nel quale il G.E. ha stabilito il termine per il deposito della relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 27/05/2011;

che l'accesso presso i luoghi oggetto della stima, sono stati eseguiti dal sottoscritto in data 04/03/2011 così come si rileva dal verbale di accesso da me redatto ed allegato alla presente

(All. 1), utile ad effettuare accertamento dei dati tecnici, tramite rilevazioni metriche e fotografiche.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire 2 accessi presso gli uffici tecnici comunali del Comune di San Bartolomeo in Galdo per richiesta di documentazione, inerente concessione edilizia e destinazione urbanistica relativa ai beni oggetto di pignoramento, incontri per chiarimenti con funzionari e ritiro documentazione. Inoltre 2 accessi sono stati necessari presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Benevento, al fine di acquisire documentazione ed assumere tutte le informazioni per la risposta ai quesiti formulati ed in ossequio agli stessi.

Svolto preliminare controllo relativo alla documentazione in atti ed acquisita, tanto premesso, in armonia all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso allo stesso modo in cui è articolato il mandato.

a. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il 29/09/2009 dall'Avv. Roberto Prozzo nell'interesse della Molisannio s.p.a. si rileva che i beni del sig. nato a il C.F. sottoposti a pignoramento sono individuati come di seguito :

UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUOTA PIGNORATA
San Bartolomeo in Galdo	50	284		1/5
"	50	2764	4	1/1
	46	503	2	1/2
	46	503	3	1/2
	46	503	4	1/2

Gli immobili pignorati sono :

- **P.IIa 284 fl.50** che individua una unità immobiliare rappresentata da un appartamento di tipo popolare (A/4) ubicato alla via vicolo Borgo Nuovo n°9 composto da 3,5 vani di cui un vano al piano seminterrato e due vani e mezzo al primo terra. Al piano terra un piccolo ingresso immette negli ambienti che sono un w.c. e due camere da letto di cui una dotata di balcone, mentre l'ambiente indicato come cucina è al piano seminterrato. Si riportano di seguito due foto esterne del detto immobile:



Foto 1 Prospetto frontale su vico 2° Borgo Nuovo civico 9 (E' rimarcato il fabbricato oggetto di pignoramento, le frecce indicano gli accessi al piano Terra ed al piano Seminterrato).



Foto 2 Prospetto laterale (E' rimarcato il fabbricato oggetto di pignoramento, la freccia indica l'accesso al piano Seminterrato).

Confini:

- A Nord con vico 2° Borgo Nuovo, ad Est con la p.lla 2764, a Sud con la p.lla 286.

Lo stato dei luoghi di questa unità immobiliare situata nel Comune di S.Bartolomeo in Galdo e distinta al foglio 50 p.lla 284 rispecchia quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata all'ufficio del catasto edilizio urbano di Benevento sulla quale manca solo la rappresentazione di un piccolo balcone riscontrato in sede di sopralluogo. Il pignoramento grava su detto immobile per la quota di 1/5 dell'intera proprietà.

- P.lla 2764 sub. 4 fl.50 che individua un immobile Cat. A/6 (fabbricato rurale) di 1,5 vani di vetusta costruzione ubicato al vico Michele Picciuto al piano seminterrato .

Si riporta di seguito foto esterna del detto immobile:



Confini :

A Nord con vico 2° Borgo Nuovo, ad Est con via Michele Picciuto, a Sud con altro/i sub della p.lla 2764.

Per questa unità immobiliare situata nel Comune di S.Bartolomeo in Galdo e distinta al foglio 50 p.lla 2764 non vi è alcuna planimetria catastale presentata all'ufficio del catasto edilizio urbano di Benevento. Il pignoramento grava su detto immobile per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

- P.lla 503 sub. 2- 3-4 fl.46 che individua tre unità immobiliari :

- il sub 2 è una unità immobiliare di categoria C/3 (locale laboratorio falegnameria) avente una consistenza di mq. 330 ubicata alla via Variante è rappresenta il piano terra del fabbricato che complessivamente si compone anche del sub 3 e del sub 4 dislocati al piano primo. Vi è corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale presentata al Catasto, salvo lievi modifiche alle tramezzature.
- il sub 3 è una unità immobiliare di categoria A/2 (Appartamento di tipo civile) avente una consistenza di 6.5 vani ubicata in via Variante al piano primo . Vi è corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale presentata al Catasto.
- il sub 4 è una unità immobiliare in corso di costruzione.

I suddetti beni sono delimitati da una corte individuata con la p.lla 503 sub 1 che è comune ai sub 2-3-4 ed è un bene comune non censibile, la cui incidenza sarà valutata percentualmente nella misura del 10% della superficie commerciale che si andrà a determinare.

Confini :

A Nord con beni [REDACTED], ad Est con beni [REDACTED], a Sud con beni [REDACTED]

Di seguito si riportano due foto esterne dei detti immobili (p.lla 503 sub. 2-3-4 fl. 46)

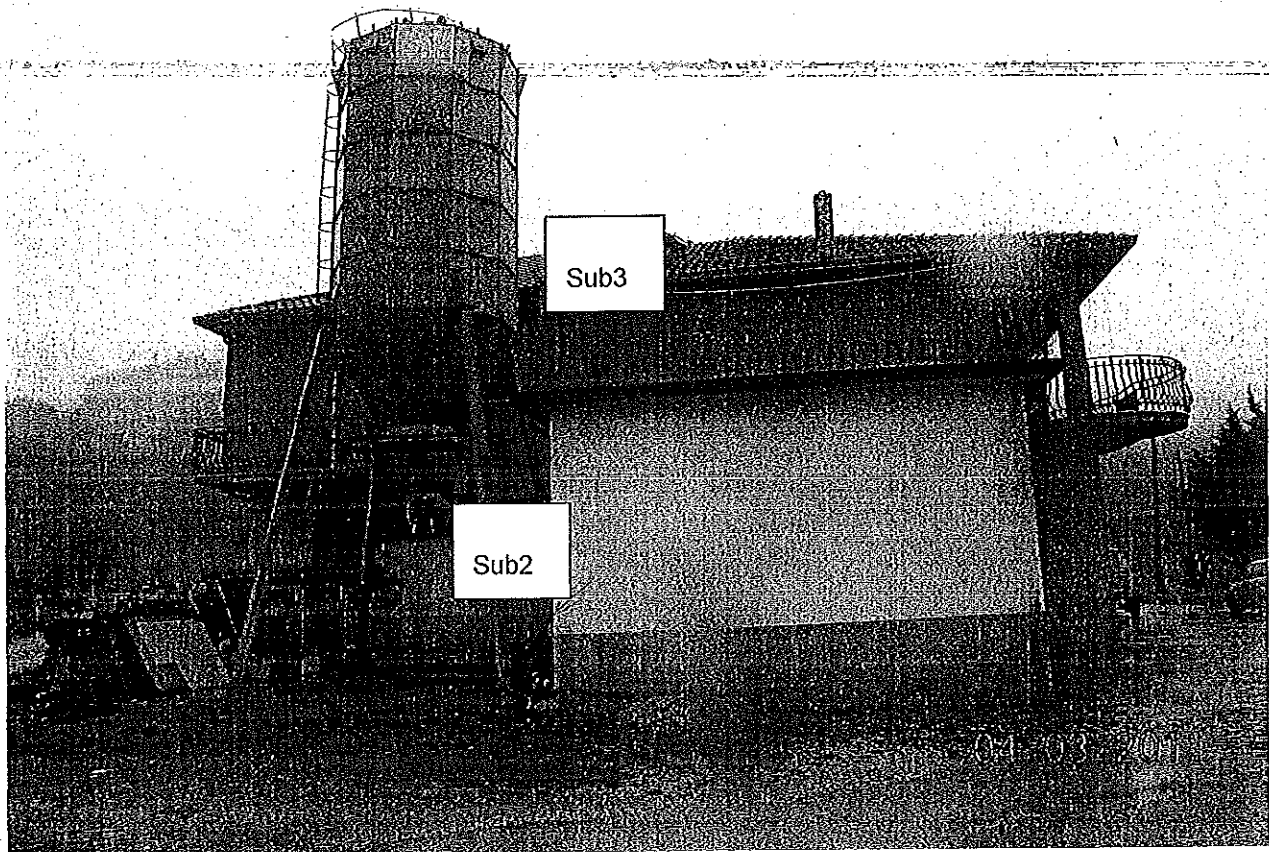


Foto 5 Prospetto Ovest



Foto 6 Prospetto Sud

Tenendo presente la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la consistenza, la funzionalità e fruibilità..etc. ne consegue che gli immobili pignorati, in buona parte, sono da considerarsi divisibili in più lotti. A questo proposito, si ritiene che la formazione dei lotti debba tener presente alcuni principi tecnico-estimativi e cioè :

- alcuni immobili presenti nella presente procedura di espropriazione devono essere associati per caratteristiche di omogeneità/contiguità spaziale e pertinenziale;
- altri immobili devono essere associati al fine di formare lotti omogenei sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche, devono disporre di adeguata superficie ed essere comodamente ed autonomamente accessibili anche a mezzo di autoveicoli;
- altri immobili aventi maggiore appetibilità commerciale, devono essere associati a beni di scarsa appetibilità onde evitare che questi ultimi restino invenduti.

Pertanto, nel redigere la presente consulenza di stima, lo scrivente C.T.U., tenendo conto dei

succitati principi tecnico-estimativi, ai fini della vendita, ritiene opportuno formare i seguenti lotti:

LOTTO 1 comprendente i cespiti censiti al foglio 50 p.lle 2764 su 4 e p.lla 284.

LOTTO 2 comprendente i cespiti censiti al foglio 46 p.lla 503 sub 2- 3 - 4 ai quali è annessa una corte comune BCNC individuata al foglio 46 p.lla 503 subl.

b. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

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;

I beni oggetto di stima sono ubicati nella zona alta del Comune di San Bartolomeo in Galdo (C.A.P. 82028) della provincia di Benevento e dista 52 chilometri da Benevento, capoluogo della omonima provincia.

San Bartolomeo in Galdo conta 5.841 abitanti (Sanbartolomeani) e ha una superficie di 82,4 chilometri quadrati per una densità abitativa di 70,89 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 585 metri sopra il livello del mare.

Il municipio è sito in Corso Roma 30, tel. 0824 967017, fax. 0824 967017.

Cenni anagrafici: Il comune di San Bartolomeo in Galdo ha fatto registrare nel censimento del 1991 una popolazione pari a 6.367 abitanti. Nel censimento del 2001 ha fatto registrare una popolazione pari a 5.841 abitanti, mostrando quindi nel decennio 1991 - 2001 una variazione percentuale di abitanti pari al -8,26%.

Gli abitanti sono distribuiti in 2.389 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,44 componenti.

Cenni geografici: Il territorio del comune risulta compreso tra i 231 e i 954 metri sul livello del mare.

L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 723 metri.

Cenni occupazionali: Risultano insistenti sul territorio del comune 28 attività industriali con 259 addetti pari al 16,96% della forza lavoro occupata, 187 attività di servizio con 263 addetti pari al 17,22% della forza lavoro occupata, altre 153 attività di servizio con 363 addetti pari al 23,77% della forza lavoro occupata e 20 attività amministrative con 642 addetti pari al 42,04% della forza lavoro occupata.

Risultano occupati complessivamente 1.527 individui, pari al 26,14% del numero complessivo di abitanti del comune.

b.1 LOTTO 1 comprende due cespiti :

- cespite 1 : foglio 50 p.lla 284. (pignorato per 1/5)
- cespite 2 : foglio 50 p.lla 2764 sub 4 (pignorato per 1/1)

b.1.1. Descrizione del cespite 1 censito in catasto al foglio 50 p.lla 284 piano S-T(all.2 foto)

Trattasi di un fabbricato per abitazioni di tipo popolare A/4 e come descritto nei paragrafi precedenti è ubicato alla via vicolo Borgo Nuovo n°9 composto da 3,5 vani di cui un vano al piano seminterrato e due vani e mezzo al primo terra. Al piano terra un piccolo ingresso immette negli ambienti che sono due camere da letto di cui una dotata di balcone ed un W.C., mentre il locale cucina è al piano seminterrato, che pur essendo indicato come cucina sulle planimetrie catastali, in realtà è adibito a deposito in cui è collocata una vecchia caldaia a gasolio . L'immobile è ubicato nella parte alta del Comune di S. Bartolomeo in Galdo in una zona adiacente Largo S.

Francesco. Il cespite in esame rispecchia in buona sostanza quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione di un balcone che non è riportato .

Con riferimento alle planimetrie ed ai rilievi metrici effettuati (All.1) è emerso quanto segue :

- **La consistenza superficiale interna** è di mq 76.59 inoltre vi è un piccolo balcone di mq. 3 mentre la superficie commerciale misura mq 77.34 così determinata :

- Ingresso.....	mq.	2.25
- Letto	mq.	17.19
- Letto.....	mq.	19.06
- Cucina.	mq.	35.56
- w.c.	mq.	2.53

Sommano mq. 76.59

- Balcone mq 3.00.

Superficie commerciale = mq. 76.59 + mq. (3 x 0.25) = mq. 77.34

- **L'altezza netta**, misurata dal solaio di calpestio, all'intradosso del solaio di copertura, per il piano terra misura m. 2.80 per il locale cucina al piano seminterrato m. 2.75;
- **Identificazione catastale cespite 1**

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
50	284		Vico 2° Borgo Nuovo piano S-T	A/4	1	3.5 vani	€ 162.68

- **Coerenze** : A Nord con vico 2° Borgo Nuovo, ad Est con la p.lla 2764, a Sud con la p.lla 286.

- **Caratteristiche intrinseche:**
Pareti finteggiate al civile;
Pavimenti in piastrelle di qualità e stato ordinarie ;

Gli infissi sono in legno (finestre) con avvolgibili, le porte interne in legno
Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico che a seguito della sola
ispezione visiva, sono risultati funzionanti tranne quello termico che necessita di
interventi.

Pezzi igienici bianchi tipo Standard

- **Stato di conservazione e manutenzione** : mediocre per gli ambienti al piano terra
Scadente per l'ambiente al piano seminterrato

b.1.2. Descrizione del cespite 2 : foglio 50 p.lla 2764 sub 4. (all.2 foto)

Trattasi di una porzione di fabbricato rurale (A/6) ubicato alla via Michele Picciuto di vetusta
costruzione in stato di totale degrado ed abbandono ubicato in un piano seminterrato di
consistenza 1.5 vani uso deposito il cui accesso è disagiata e sottoposto al piano stradale
al Catasto non è presente alcuna planimetria.

Con riferimento ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo (All.1) è emerso quanto segue :

- **La consistenza superficiale interna** è di mq 33.60 mentre la superficie commerciale
misura mq 16.80 così determinata :

- Deposito mq. 33.60

Superficie commerciale = mq. $33.60 \times 0.50 =$ mq. 16.80

- **L'altezza netta** vale m.3.10
- **Identificazione catastale cespite 2**

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
50	2764	4	Via Michele Picciuto	A/6	1	1.5 vani	€ 45.71

Coerenze : A Nord con vico 2° Borgo Nuovo, ad Est con via Michele Picciuto, a Sud con
beni altra ditta .

- **Caratteristiche intrinseche:**
Pareti al rustico imbiancate ;
Assenza di pavimenti
Gli infissi in ferro versano in uno stato decisamente scadente
Non è presente alcun tipo di impianto

Stato di conservazione e manutenzione : pessimo

b. 2 LOTTO 2 comprende tre cespiti :

- cespite 1 : foglio 46 p.lla 503 sub 2
- cespite 2 : foglio 46 p.lla 503 sub 3
- cespite 3 : foglio 46 p.lla 503 sub 4

detti cespiti insistono su suolo di corte BENE COMUNE NON CENSIBILE (fl. 46 p.lla 503 sub1)
la cui superficie avrà una incidenza del 10% nel computo della stima e di cui se ne relazionerà nel
seguito.

b.2.1. Descrizione del cespite 1 : fl. 46 p.lla 503 sub 2 (all.2 foto)

Trattasi di un locale ubicato al piano terra alla via Variante categoria C/3 (Laboratorio e
falegnameria), con un piccolo ambiente destinato a deposito -ripostiglio ed uno destinato a servizi
igienici (w.c.) Inoltre annesso al locale laboratorio- Falegnameria vi è un locale comunicante

adibito a uso deposito e similari .

Con riferimento ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo (All.1) è emerso quanto segue :

- **La consistenza superficiale interna** è di mq 330 mentre la superficie commerciale misura mq 346.26 così determinata :

- Laboratorio – falegnameria	mq.	319.80
- Servizi igienici (w.c.).....	mq.	4.52
- Deposito –ripostiglio.....	mq.	5.68
-		-----
-	Totale	mq. 330.00
-		

- Deposito annesso e comunicante dall'interno ...mq. 26.52

Superficie commerciale = mq. 330 + (26.52 x 0.50) = mq. 343.26

- **L'altezza netta** vale m.3.60 per laboratorio – falegnameria; mt. 3.40 per il deposito.
 ➤ **Identificazione catastale** cespite 1

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
46	503	2	Via Variante	C/3	1	330mq	€ 937,37

Coerenze : A Nord con beni [REDACTED] ad Est con beni [REDACTED] a Sud con beni [REDACTED]

- **Caratteristiche intrinseche:**

Pareti al rustico imbiancate ;

Pavimenti in segati di marmo

Infissi in ferro

Impianto idrico, elettrico e quadri elettrici di controllo , impianto di aspirazione funzionale alle macchine operatrici presenti .

Stato di conservazione e manutenzione : mediocre

b.2.2. Descrizione del cespite 2 : Fl. 46 part. 503 sub3:

Trattasi di un appartamento al piano primo (A/2) di 6.5 vani . Si accede ad esso superando alcuni scalini esterni che smontano su un pianerottolo e dal portone ci si immette alla scala interna che smonta su ingresso – disimpegno alla sinistra del quale troviamo un w.c. , una cucina , un soggiorno , proseguendo sulla destra rinveniamo un ripostiglio , una camera da letto, quindi sulla sinistra un w.c. ed un'altra camera da letto. Gli ambienti cucina e soggiorno sono dotati di balcone ed un ampio terrazzo ; le camere da letto sono fornite di balcone. Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di dimensioni 30x30 , fatta eccezione per l'ambiente soggiorno ove manca del tutto la pavimentazione. Nelle camere da letto è presente moquette come pavimentazione. Le pareti sono tutte rivestite in legno.

Con riferimento ai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo (All.1) è emerso quanto segue :

- **La consistenza superficiale interna** è di mq 125.18 mentre la superficie commerciale misura mq 142.69 così determinata :

- Letto.....	mq.	20.47
- Letto.....	mq.	17.84
- w.c.....	mq.	6.50

- Soggiorno.....mq.	23.14
- Cucina.....mq.	29.59
- Ingresso- corridoio.....mq.	19.84
- Ripostiglio.....mq.	2.40

Totale	mq. <u>125.18</u>
- Terrazzo.....mq.	36
- Balconi.....mq.	26.62
- Vano scala.....mq.	3.72

Superficie commerciale = mq. $125.18 + (36 \times 0.25 + 26.62 \times 0.25 + 3.72 \times 0.50) =$ mq.
142.69

- L'altezza netta vale m.2.80 .
- Identificazione catastale cespite 2

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
46	503	3	Via Variante	A/2	3	6.5 vani	€ 537.12

Coerenze : A Nord con beni Circelli, ad Est con p.lla 503 sub 4, a Sud con beni Del Buono

- **Caratteristiche intrinseche:**
Pareti rivestite con listelli in legno;
Pavimenti in ceramica 30 x 30;
Infissi in legno, porte in legno tamburato di pioppo
Impianto idrico, elettrico presenti e funzionanti . Manca l'impianto di riscaldamento
Tinteggiatura al civile .
Nell'ambiente soggiorno manca tinteggiatura e pavimenti.

Stato di conservazione e manutenzione : mediocre

b.2.3. Descrizione del cespite 3 : Fl. 46 part. 503 sub4:

Il bene in esame è in fabbricato corso di costruzione che è ubicato al piano 1 e come dimensioni e forma è l'immagine speculare dell'immobile individuato con la part. 503 sub 3. Sono state realizzate solo le parti strutturali non vi è alcuna tramezzatura di divisione degli ambienti , ne pavimentazione.

- **La consistenza superficiale interna** è di mq 125.18 che, in questo caso coincide con la superficie commerciale .
- **L'altezza netta** vale mt. 2.80

➤ **Identificazione catastale del cespite 3**

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
46	503	4	Via Variante	In corso di costruzione			

Coerenze : A Nord con beni [REDACTED] ad Est con beni [REDACTED] a Sud con beni [REDACTED]

➤ **Caratteristiche intrinseche:**

- Pareti prive di intonaco;
- Assenza di pavimenti;
- Infissi in ferro e porte : alcune mancanti
- Impianto idrico, elettrico presenti e funzionanti . Manca l'impianto di riscaldamento
- Tinteggiatura al civile .

Stato di conservazione e manutenzione : mediocre

La superficie commerciale complessiva dei lotti vale :

Sup. Commerciale LOTTO 1 = mq 77.34 + mq 16.80 = mq. 94.14

Sup. Commerciale LOTTO 2 = mq 611.13 + 67.6 mq (area di corte al 10%) = mq. 678.73

c. VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

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, provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.45/85 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);

Con istanza del 22/02/2011 inoltrata con raccomandata a.r. n. 13752488776-3 all'Ufficio tecnico del Comune di S.Bartolomeo in Galdo (BN) (All.2) veniva richiesto il rilascio dei titoli autorizzativi con cui erano stati realizzati gli immobile pignorati, nonché stralcio del piano regolatore della zona con indicazione della destinazione urbanistica

Dall'esame della documentazione reperita presso il Comune di San Bartolomeo in Galdo e da informazioni fornite dai tecnici comunali risultano per gli immobili in oggetto i seguenti titoli autorizzativi :

Immobile Foglio 46 p.lla 503 sub 2-3-4 :

Concessione edilizia n.173/1977 rilasciata dal Comune di San Bartolomeo in Galdo in data 16/06/1977 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] che successivamente ha alienato i detti beni ai coniugi con atto notar Gabriella Libera Palmieri di S. Bartolomeo in Galdo del 28/12/1983 n° 337/192 di repertorio; l'immobile ricade in zona D- Periferica del Prg.

Successivamente, in data 6/08/2001 con domanda registrata al prot. del Comune al n. 5767 il sig. nato a _____ il _____ residente _____ chiedeva il rilascio della C.E. per i lavori di : Cambio di destinazione d'uso relativamente alla p.lla 503 sub 2 fg.46, in riscontro veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 63/2001 (All. 3) L'immobile risulta regolarmente accatastato, eccetto il su4 della p.lla 503 che è in corso di costruzione.

Immobile Foglio 50 p.lla 284

Relativamente a detto immobile il Comune non ha fornito alcun titolo autorizzativo; l'immobile ricade in zona B – Centro Storico. L'ente si riserva di effettuare ulteriori ricerche negli archivi , tenuto conto anche che essi sono stati soggetti a traslochi ed è possibile essersi creato qualche disguido di pratiche. L'immobile risulta regolarmente accatastato.

Immobile Foglio 50 p.lla 2764 sub4

Per questo immobile di vetustà costruzione antecedente il 1967 non occorre alcuna autorizzazione; l'immobile ricade in zona B – Centro Storico. Non sono state rinvenute planimetrie di accatastamento.

d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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;

Dall'atto di pignoramento immobiliare emerge che sono stati sottoposti a pignoramento da parte della Molisannio S.p.A. gli immobili di seguito riportati:

- A. per la piena proprietà e per la quota di 1/5 :
- appartamento sito nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN) al vicolo Borgo Nuovo n.9 piano T, riportato in Catasto dei Fabbricati al fg. 50, p.lla 284 , cat. A/4 classe 1, consistenza 3.5 vani;
- B. per la piena proprietà e per l'intero :
- appartamento sito nel Comune di San Bartolomeo in Galdo al vico Michele Picciuto piano T , riportato in Catasto dei Fabbricati al fg.50, p.lla 2764 sub.4, cat. A/6 classe 1, consistenza 1.5 vani;
- C. per la piena proprietà e per la quota di 1/2 :
- appartamento sito nel Comune di San Bartolomeo in Galdo alla via Variante piano T, riportato in Catasto dei Fabbricati al fg. 46 p.lla 503 sub 2, cat. C/3 classe 1, consistenza mq.330;
 - appartamento sito nel Comune di San Bartolomeo in Galdo alla via Variante piano primo riportato in Catasto dei Fabbricati al fg. 46 p.lla 503 sub 3, cat. A/2 classe 3, consistenza 6.5 vani;
 - porzione di fabbricato sito nel Comune di San Bartolomeo in Galdo alla via Variante piano primo riportato in Catasto dei Fabbricati al fg. 46 p.lla 503 sub 4 in corso di costruzione;

Il tutto con ogni accessione, pertinenza, servitù, ed in genere con ogni diritto inerente all'immobile innanzi indicato.

Si segnala che vi è corrispondenza tra la situazione catastale e i dati specificati nell'atto di

pignoramento .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

LOTTO 1						
COMUNE DI S. BARTOLOMEO IN GALDO						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTATARIO
50	2764	4	A/6	VANI 1.5	Euro 45.71	
50	284		A/4	VANI 3.5	Euro 162.68	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

LOTTO 2						
COMUNE DI S. BARTOLOMEO IN GALDO						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTATARIO
46	503	2	C/3	330 mq	€ 937.37	
46	503	3	A/2	6.5 Vani	€ 537.12	
46	503	4	In corso di costr			

Si segnala che vi è una corte comune agli immobili pignorati individuata catastalmente al foglio 46 p.lla 503 sub1 di circa mq. 640 al netto della superficie occupata dal fabbricato, di essa, come innanzi detto, se ne terrà conto con un incidenza del 10% nel computo estimale.

e. STATO DI POSSESSO

e. 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;

Gli immobili pignorati alla data dell'ultimo sopralluogo del 04/03/2011 è risultato in possesso del debitore esecutato.

f. VINCOLI GIURIDICI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici 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;

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Benevento – Servizi di Pubblicità Immobiliare sui beni pignorati sono risultate le seguenti formalità:

Cespite fg.50 p.lla 2764 sub4 cat. A/64 via M. Picciuto

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2009 r.p. 10411 r.g. 14812 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep.3103 del 29/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Cespite fg.50 p.lla 284 cat. A/4 vicolo Borgo Nuovo n.9

1. ISCRIZIONE del 23/12/2002 r.p. 2418 r.g. 15996 Pubblico ufficiale SA.RI SANNITICA RISCOSSIONE S.P.A. rep. 3795 del 20/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
2. ISCRIZIONE del 14/10/2003 r.p. 2675 r.g. 13175 Pubblico ufficiale SA.RI SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3795 del 13/10/2003 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
3. ISCRIZIONE del 06/07/2004 r.p.2686 r.g. 10221 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE rep. 146/2004 del 05/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
4. ISCRIZIONE del 06/07/2004 r.p. 2687 r.g. 10222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 126/2004 del 09/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
5. ISCRIZIONE del 17/05/2006 r.p. 1764 r.g. 7104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 248/2006 del 04/05/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
6. TRASCRIZIONE del 03/03/2009 r.p. 1857 r.g. 2693 Pubblico ufficiale LETTIERI ERNESTO rep. 17918/8242 del 24/02/2009 ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
7. TRASCRIZIONE del 06/11/2009 r.p. 10411 r.g. 14812 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep.3103 del 29/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Cespite fg.46 p.lla 503 sub2 cat. C/3 via Variante p.t.

1. ISCRIZIONE del 23/11/2001 r.p. 1033 r.g. 12539 Pubblico ufficiale PIACQUADIO ETTORE rep. 21088 del 22/11/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI;
2. ISCRIZIONE del 23/12/2002 r.p. 2413 r.g. 15991 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3797 del 20/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
3. ISCRIZIONE del 23/12/2002 r.p. 2418 r.g. 15996 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3795 del 20/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
4. ISCRIZIONE del 14/10/2003 r.p. 2675 r.g. 13175 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3795 del 13/10/2003 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
5. ISCRIZIONE del 06/07/2004 r.p. 2686 r.g. 10221 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE rep. 146/2004 del 05/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ;
6. ISCRIZIONE del 06/07/2004 r.p. 2687 r.g. 10222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 126/2004 del 09/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. ISCRIZIONE del 17/05/2006 r.p. 1764 r.g. 7104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 248/2006 del 04/05/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
8. ISCRIZIONE del 25/03/2009 r.p. 835 r.g. 3863 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. rep. 111077/17 del 23/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs. 193/01;
9. ISCRIZIONE del 25/03/2009 r.p. 835 r.g. 3872 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. rep. 111077/17 del 24/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs. 193/01;
10. TRASCRIZIONE del 06/11/2009 r.p. 10411 r. g. 14812 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 3103 del 29/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Cespite fg.46 p.lla 503 sub3 cat. A/2 via Variante p.p.

1. ISCRIZIONE del 23/11/2001 r.p. 1033 r.g. 12539 Pubblico ufficiale PIACQUADIO ETTORE rep. 21088 del 22/11/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI;
2. ISCRIZIONE del 23/12/2002 r.p. 2413 r.g. 15991 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3797 del 20/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;

3. ISCRIZIONE del 23/12/2002 r.p. 2418 r.g. 15996 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3795 del 20/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
4. ISCRIZIONE del 14/10/2003 r.p. 2675 r.g. 13175 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3795 del 13/10/2003 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
5. ISCRIZIONE del 06/07/2004 r.p. 2686 r.g. 10221 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE rep.146/2004 del 05/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ;
6. ISCRIZIONE del 06/07/2004 r.p. 2687 r.g. 10222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 126/2004 del 09/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. ISCRIZIONE del 17/05/2006 r.p. 1764 r.g. 7104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 248/2006 del 04/05/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
8. ISCRIZIONE del 25/03/2009 r.p. 835 r.g. 3863 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. rep. 111077/17 del 23/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs. 193/01;
9. ISCRIZIONE del 25/03/2009 r.p. 835 r.g. 3872 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. rep. 111077/17 del 24/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs. 193/01;
10. TRASCRIZIONE del 06/11/2009 r.p. 10411 r. g. 14812 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 3103 del 29/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Cespite fg.46 p.lla 503 sub4 (in corso di costruzione) via Variante p.p.

1. ISCRIZIONE del 23/11/2001 r.p. 1033 r.g. 12539 Pubblico ufficiale PIACQUADIO ETTORE rep. 21088 del 22/11/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI;
2. ISCRIZIONE del 23/12/2002 r.p. 2413 r.g. 15991 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3797 del 20/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
3. ISCRIZIONE del 23/12/2002 r.p. 2418 r.g. 15996 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3795 del 20/12/2002 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;
4. ISCRIZIONE del 14/10/2003 r.p. 2675 r.g. 13175 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. rep. 3795 del 13/10/2003 IPOTECA LEGALE derivante da art.77 D.P.R. 602/73;

5. ISCRIZIONE del 06/07/2004 r.p. 2687 r.g. 10222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 126/2004 del 09/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
6. ISCRIZIONE del 17/05/2006 r.p. 1764 r.g. 7104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. 248/2006 del 04/05/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. ISCRIZIONE del 25/03/2009 r.p. 835 r.g. 3863 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. rep. 111077/17 del 23/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs.46/99 e dal d.lgs. 193/01;
8. TRASCRIZIONE del 06/11/2009 r.p. 10411 r. g. 14812 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO rep. 3103 del 29/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: nessun vincolo
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - Iscrizioni
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

g. INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

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;

- Non vi sono spese condominiali;
- Da indagini esperite presso il Tribunale di Benevento non risultano pendenti procedimenti giudiziari;
- **La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio precedente**

Dalla documentazione ricevuta dall' Agenzia del territorio e dalla certificazione notarile allegata agli atti sono state riscontrate le seguenti formalità nel ventennio :

TRASCRIZIONI A FAVORE :

- l'unità immobiliare fg. 50 p.lla 284 cat. A/4 , cl. 1 , vani 3.5 piano T , risulta essere di proprietà del sopra generalizzato nato a il , per la quota di 1/5 (4/5 appartengono a , nata a il , ad esso pervenuta nella quota innanzi detta, giusta atto di compravendita a rogito notar Nappi Giuseppe del 06/03/1970, trascritto in data 26/03/1970 al n. 2509 r.p. , da

- l'unità immobiliare fg. 50 p.lla 2764 sub 4 , cat. A/6 , cl.1, vani 1.5 piano T, risulta essere di proprietà di nato a il , per la quota di

1000/1000 , ad esso pervenuta nella quota innanzi detta , giusta atto di compravendita a rogito notar Nappi Giuseppe del 20/02/1970, trascritto in data 10/03/1970 al n. 2073 r.p. , da [REDACTED]

- l'unità immobiliare fg.46 p.lla 503 sub 2-3-4 , risultano essere di proprietà di nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 500/1000 (altri 500/1000 appartengono a [REDACTED] , nata a [REDACTED] il [REDACTED]), ad esso pervenute nella quota innanzi detta, giusta atto di compravendita a rogito notar Palmieri Gabriella Libera del 28/12/1983, trascritto in data 05/01/1984 al n. 132 r.p., da [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO :

- relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, verbale di pignoramento immobili in data 06/11/2009, a favore Molisannio spa con sede legale in Benevento contro [REDACTED] , nato a [REDACTED] per le quote indicate;

ISCRIZIONI CONTRO :

- relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, iscrizione volontaria in data 23/11/2001 al n.1033 r.p., per lire 110.654.000, in virtù di concessione a garanzia di cambiali del 22/11/2001, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] , nata in [REDACTED] , per la quota di 500/1000 ciascuno;

- relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, iscrizione legale in data 23/12/2002 al n.2418 r.p., per € 77.551,86, in virtù di atto pubblico amministrativo del 20/12/2002, a favore SA.RI. spa con sede in Benevento contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] , per le quote sopra indicate;

- relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, iscrizione legale in data 14/10/2003 al n.2675 r.p. , per € 5.688,34 , in virtù di atto pubblico amministrativo del 13/10/2003, a favore SA.RI. spa con sede in Benevento contro [REDACTED] , nato a [REDACTED] il [REDACTED] , per le quote sopra indicate;

- relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, iscrizione giudiziaria in data 06/07/2004 al n. 2686 r.p., per € 6.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo per Giudice di Pace di Campobasso del 05/03/2004, a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] ,ognuno per la sua quota;

- relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, iscrizione giudiziale in data 06/07/2004 al n.2687 r.p. , per € 20.000,00 , in virtù di decreto ingiuntivo per Tribunale di Campobasso del 09/03/2004 , a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] , il [REDACTED] ;

- relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, iscrizione giudiziale in data 17/05/2006 al n.1764 r.p. , per € 12.000.00. in virtù di decreto ingiuntivo per Tribunale di Campobasso del 04/05/2006, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] , per le quote

indicate;

- relativamente all'unità immobiliare fg. 46 p.lle 503 sub 2-3-4, iscrizione di ipoteca legale in data 25/03/2009 al n.835 r.p. per € 359.791,94, in virtù di atto pubblico amministrativo del 24/03/2009, a favore di Equitalia Polis. Spa con sede in Napoli contro _____, nato a _____, per la quota di 500/1000.

h.) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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 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;

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLA VALUTAZIONE

La tipologia degli immobili da stimare è del tipo fabbricato abitativo di tipo economico e fabbricato rurale (LOTTO1) e Locali attività commerciali (Falegnameria) e locali per civili abitazioni (LOTTO2). La stima è stata eseguita con procedimenti sintetici ed analitici, in quanto è stato possibile rintracciare sia i valori di mercato delle transazioni che hanno interessato immobili simili nella stessa zona, sia determinare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influenzano la collocazione nel mercato immobiliare del bene oggetto di stima. Per cui i procedimenti di stima utilizzati saranno:

- **il procedimento sintetico di stima del valore di mercato**
- **il procedimento di stima a valore di capitalizzazione**

Il valore finale dell'immobile scaturirà dalla media dei valori che sono ottenuti con i singoli metodi.

L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "più probabile prezzo di mercato" riferito all'attualità ed inteso come quel valore che ha la maggiore probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici.

Il procedimento di stima "sintetico comparativo", pur con le difficoltà connesse al reperimento di dati storici di beni similari, permette di formulare un giudizio estimativo più aderente alle nuove realtà.

Metodo sintetico di stima del valore di mercato

Il metodo di stima sintetico comparativo si concretizza, in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Un

bene immobile è un "bene composito" in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto: caratteristiche interne, caratteristiche esterne e caratteristiche di ubicazione. Con riferimento all'aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B "Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i", si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l'unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un'importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all'unità il peso

attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all'unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998: * Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b) 35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati; d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. Inoltre si è assegnato: 0.50 al vano scala; 0.50 box e depositi; 0.35 posto auto coperto e porticati; 0.10 ad area di corte recintata; 0.05 ad area di corte non recintata; 0.00 ad area di corte non recintata con diritto di fatto. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il parametri convenzionale è il "metro quadrato di superficie commerciale". I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un'indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati, e da indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Caratteristiche condizionanti il valore del bene:

Tra quelle **posizionali** sono state considerate :

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- j) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle **tecnologiche** si è tenuto conto di :

- k) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- l) la sicurezza della situazione strutturale;
- m) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;
- n) l'efficienza dei servizi;
- o) l'età dell'edificio;
- p) il deprezzamento in atto.

Tra quelle **produttive** si è tenuto conto di :

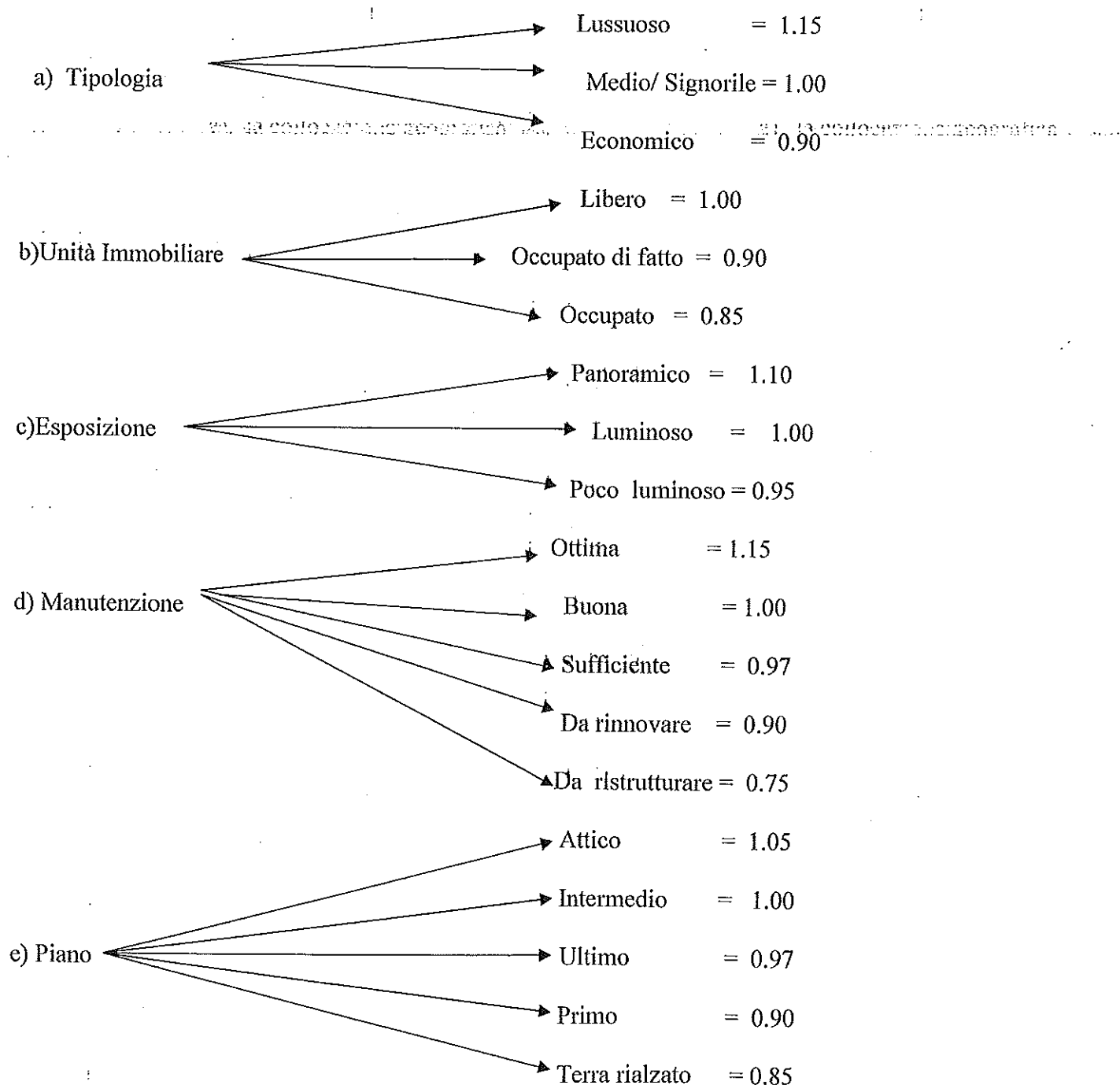
- q) l'inesigibilità;
- r) la richiesta sul mercato dei fitti;
- s) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Si è anche, come ulteriore operazione di stima e come detto nel paragrafo precedente, proceduto a qualificare le singole parti del bene secondo dei " coefficienti riduttori di destinazione d'uso che, moltiplicati per le specifiche superfici, fanno pervenire alla superficie virtuale (o commerciale).

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICA**Unità abitativa**

Vani utili	Consistenza reale	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
------------	-------------------	------------------------	------------------

-Valore reale a mq dell'appartamento = quotazione immobiliare media (della zona in cui è sito il cespite) x parametri; - Superficie convenzionale totale x il valore reale a mq del nostro appartamento = stima del bene.

ELENCO PARAMETRI**Unità immobiliare**

f) Riscaldamento	→ Riscald. autonomo = 1.025
	→ Riscald. centralizz. = 1.00
	→ Senza riscald. = 0.95

g) Servizi	→ Tripli o doppi servizi = 1.05
	→ Monoservizio bicam. O tricam. = 1.00
	→ Servizi esterni comuni = 0.75

h) Balconi	→ Doppi o più balconi (o terrazzo a livello) = 1.10
	→ un balcone = 1.05
	→ nessun balcone = 0.90

Fabbricato

con ascensore

piano terra = 0.85

primo piano = 0.90

piani intermedi = 1.00

piani superiori = 1.10

senza ascensore

piano terra = 1.10

primo piano = 1.00

piani intermedi = 0.90

piani superiori = 0.80

i) Ascensore

	con giardino	= 1.05
l) Servizi esterni	con cortile- porticato	= 1.00
	con cortile	= 0.95
	con portiere	= 1.03
m) Custodia	senza portiere	= 0.97
	vicino collegamenti	= 1.10
n) Ubicazione	no collegamenti	= 0.95
	di pregio	= 1.10
o) Rifiniture	buone	= 1.00
	mediocri	= 0.95
	scarse	= 0.85
	buona	= 1.10
p) Estetica	media	= 1.00
	pessima	= 0.90
	meno di 10 anni	= 1.20
q) Vetustà	tra 10 e 40 anni	= 1.00
	oltre 40 anni	= 0.95

Le suddette indagini di mercato, afferenti al prezzo medio praticato del parametro unitario hanno evidenziato che:

nel Comune di San Bartolomeo in Galdo (BN)

I) per le abitazioni cat. A/2 si è riscontrato un :

a) Vmedio mercato agenzie immobiliari della zona (abitazioni) = 750 €/mq

b) V mercato Osservatorio del Mercato Immobiliare (abitazioni) =

Anno 2010 - Semestre II° Provincia: BENEVENTO Comune: San Bartolomeo in Galdo

Per la Zona D2 Periferica /Agricola.

Abitazioni A/2 Stato conservativo NORMALE Min 720 Max 890

Per la Zona B1 Centro /Centro storico

Abitazioni A/4 Stato conservativo NORMALE Min 1000 Max 1100

$$V_m(A/2) = 720 + 890 / 2 = 805 \text{ €/mq}$$

$$V_m(A/4) = 1000 + 1100 / 2 = 1050 \text{ €/mq}$$

Nel nostro caso sembra giusto prendere in considerazione il valore medio tra le quotazioni delle agenzie immobiliari e quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pertanto, si ha :

$$V(A/2) = (750 + 805) / 2 = 777.5 \text{ €/mq in c. t. } 778 \text{ €/mq (Quotazione media)}$$

per immobili ubicati in zona D2 Periferica /Agricola;

$$V(A/4) = (750 + 1050) / 2 = 900 \text{ €/mq (Quotazione media)}$$

per immobili ubicati in zona B1 Centro/ Centro storico.

II) per i locali adibiti a laboratori artigianali cat. C/3 si è riscontrato un valore medio

Anno 2010 - Semestre II° Provincia: BENEVENTO Comune: San Bartolomeo in Galdo

Per la Zona D2 Periferica /Agricola;

Laboratori C/3 Stato conservativo NORMALE Min 405 Max 495

$$V_{\text{medio C/3}} = (405 + 495) / 2 = 450 \text{ €/mq}$$

Valore LOTTO 1

- **cespite 1** : foglio 50 p.lla 284 cat. A/4 Sup. Comm. = mq. 77.34

$$V(A/4) = (750 + 1050)/2 = 900 \text{ €/mq (Quotazione media)}$$

A tale valore si operano adeguamenti e correzioni di stima dati dal prodotto dei coefficienti dei parametri innanzi elencati per la quotazione media per tener conto dell'effettivo stato del bene oggetto di stima

$$\begin{aligned} & V \times a \times b \times c \times d \times e \times f \times g \times h \times i \times l \times m \times n \times o \times p \times q = \\ & = 900 \times 0.90 \times 1 \times 1 \times 0.97 \times 0.90 \times 1.025 \times 1 \times 1.05 \times 1.10 \times 0.95 \times 0.97 \times 1.10 \times 0.95 \times 1.10 \times \\ & 0.95 = 842.42 \text{ €/mq in c.t. } \mathbf{840 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

- **cespite 2** : foglio 50 p.lla 2764 sub4 cat. A/6 Sup. Comm. = mq. 16.80

Per tale cespite si ritiene di dover operare una decurtazione del 30% del valore considerato per la categoria A/4 anche per tener conto delle reali condizioni in cui si trova.

Per tale cespite si considera pertanto un valore di 630 €/mq.

A tale valore si operano adeguamenti e correzioni di stima dati dal prodotto dei coefficienti dei parametri innanzi elencati per la quotazione media per tener conto dell'effettivo stato del bene oggetto di stima

$$\begin{aligned} & V \times a \times b \times c \times d \times e \times f \times g \times h \times i \times l \times m \times n \times o \times p \times q = \\ & = 630 \times 0.90 \times 1 \times 0.95 \times 0.75 \times 0.85 \times 0.95 \times 1 \times 0.90 \times 1.10 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.95 \times 0.85 \times 0.90 \times \\ & 0.95 = 205.47 \text{ €/mq in c.t. } \mathbf{205 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

Tenuto conto che il pignoramento grava per 1/5 sul cespite 1 e per 1/1 sul cespite 2 si ha :

$$\mathbf{\underline{Vlotto1 = mq. 77.34 \times 840 \text{ €/mq} \times 1/5 + mq. 16.80 \times 205 \text{ €/mq} \times 1/1 = \text{€ } 16.437,12}}$$

in c.t. € 16.500

Valore LOTTO 2

- **cespite 1**: fg. 46 p.lla 503 sub2 cat. C/3 Sup. Comm. = mq. 343.26

$$V = 450 \text{ €/mq}$$

A tale valore si operano adeguamenti e correzioni di stima dati dal prodotto dei coefficienti dei parametri innanzi elencati per la quotazione media per tener conto dell'effettivo stato del bene oggetto di stima

$$\begin{aligned} V \times a \times b \times c \times d \times e \times f \times g \times h \times i \times l \times m \times n \times o \times p \times q &= \\ = 450 \times 0.90 \times 0.90 \times 1.10 \times 0.97 \times 1 \times 1.025 \times 1.05 \times 0.90 \times 1.10 \times 1.05 \times 0.97 \times 1.10 \times 0.95 \times 1 \times 1 &= \\ = 441.04 \text{ €/mq in c.t. } 441 \text{ €/mq} & \end{aligned}$$

- cespite 2: fg. 46 p.la 503 sub3 cat. A/2 Sup. Comm. = mq.142,69

$$V = 778 \text{ €/mq}$$

A tale valore si operano adeguamenti e correzioni di stima dati dal prodotto dei coefficienti dei parametri innanzi elencati per la quotazione media per tener conto dell'effettivo stato del bene oggetto di stima

$$\begin{aligned} V \times a \times b \times c \times d \times e \times f \times g \times h \times i \times l \times m \times n \times o \times p \times q &= \\ = 778 \times 1 \times 0.85 \times 1.10 \times 0.97 \times 0.90 \times 1.025 \times 1.05 \times 1.10 \times 1 \times 0.95 \times 0.97 \times 1.10 \times 0.95 \times 1 \times 1 &= \\ = 723.97 \text{ €/mq in c.t. } 724 \text{ €/mq} & \end{aligned}$$

- cespite 3: fg. 46 p.la 503 sub4 (in corso di costruzione) Sup. Comm. = mq. 125.18

Tale cespite in corso di costruzione è speculare come geometria al cespite precedente, ipotizzandolo come cat. A/2 si assume per esso un valore al mq. di 778 € decurtato al 33% = 778 €/mq x 33% = 256.74 €/mq ≈ 257 €/mq per tener conto in pratica della sola parte strutturale realizzata :

$$V = 257 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto che il pignoramento grava per 1/2 sui cespiti che compongono il lotto 2 si ha :

$$\begin{aligned} V_{\text{lotto 2}} &= (\text{mq. } 343,26 \times \text{€/mq } 441 \times \frac{1}{2} + \text{mq. } 142,69 \times \text{€/mq } 724 \times \frac{1}{2} \\ &+ \text{mq. } 125,18 \times \text{€/mq } 257 \times \frac{1}{2}) + V_{\text{corte}} (10\% \times \frac{1}{2} \text{ valore del lotto} = \text{€ } 8440) = \text{€ } 151866 \\ &\text{in c.t. } \text{€ } 152.000 \end{aligned}$$

Il valore di mercato dei due lotti condotto col metodo sintetico vale:

$$V_{\text{metodo sintetico}} = V_{\text{lotto 1}} + V_{\text{lotto 2}} = \text{€ } 16.500 + \text{€ } 152.000 = \text{€ } 168.500$$

PROCEDIMENTO DI STIMA A VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore di tale stima è dato dalla sommatoria al momento della stima di tutti i redditi futuri. Il procedimento consiste nel determinare il valore capitale del bene e si può sintetizzare nelle seguenti fasi :

- a) esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in esame;
- b) determinazione del reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno; esso può essere reale se il fabbricato è locato, presunto se non è dato in locazione;
- c) determinazione delle spese medie annue. Le spese e perdite annue e approssimative a carico del proprietario dei fabbricati, che in genere sono: spese condominiali, lavori periodici (manutenzione), sfitto e insolvibilità, imposizioni fiscali in base al reddito del proprietario, spese di gestione;
- d) determinazione del beneficio fondiario (reddito netto) **Bf** da capitalizzare. Il **Bf** si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario deve sostenere;
- e) scelta del saggio di capitalizzazione **r** e risoluzione della relativa formula. Il valore capitale **V** sarà :

$$V = Bf / r$$

Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario **Bf** (reddito netto) è possibile conoscere il valore del capitale **V** capace di generarlo. La ricerca del tasso di capitalizzazione va fatta sulla base del mercato vigente in loco, considerando le ragioni politico- sociali- economiche e sulla base della sicurezza dell'investimento. Per la scelta di **r** se ne parlerà in prosieguo.

f) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato vanno operate per riportarlo alle sue reali condizioni. Una volta determinato il valore **V** dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, occorre cioè effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni per riportarlo alle sue reali condizioni. Le detrazioni principali sono mutui ipotecari, diritti di usufrutto, abitazione o superficie, servitù passive, spese di riparazione, eventuali debiti fiscali, impianti o dotazioni mancanti rispetto agli edifici simili nella zona.

Sulla base del principio dell'ordinarietà il Reddito annuo rappresenterebbe il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano se locato. Si evince quindi che il più probabile valore di mercato di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Potrebbe apparire come incongruente il fatto che un aumento del tasso d'interesse comporti una diminuzione del corrispondente valore di mercato, ma l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La teoria che giustifica l'interesse come premio al rischio suggerisce di scindere il saggio d'interesse in un interesse derivante dal capitale investito in impieghi di normale sicurezza e in uno derivante dal rischio e dalle incertezze dell'investimento effettuato. La determinazione del valore di mercato di un immobile viene dunque ricondotta al calcolo del **saggio di capitalizzazione** e del **reddito annuo netto**.

La determinazione del Reddito netto annuo avviene sottraendo al Reddito lordo annuo una serie di Spese cui il proprietario dell'immobile deve far fronte:

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – Totale spese annue

Il Reddito lordo si calcola detraendo al Canone di locazione annuo posticipato Cap gli interessi

legali derivanti dalle tre mensilità anticipate come fondo dall'affittuario e sommandovi l'interesse commerciale. La legge sull'equo canone degli immobili urbani ad uso abitazione stabilisce che la cauzione non può superare le tre mensilità, ed è fruttifera a favore dell'inquilino sulla base del saggio legale. Quest'ultimo, previsto dall'art.1284 del Codice Civile, prima dell'entrata in vigore della legge n.353 del 26 novembre 1990, era fissato su un valore pari al 5%. La suddetta legge lo elevò ad un valore pari al 10%. Dal 1 gennaio 1997 è ridisceso al 5%, mentre a decorrere dal 1 gennaio 1999 è stato ridotto al 2,5%.

Reddito lordo annuo = $\text{Canone di locazione annuo posticipato} - \text{Interessi legali sulla cauzione}$
 $+ \text{Interessi commerciali sulla cauzione}$

Il Canone di locazione posticipato Cap si determina posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm secondo la relazione :

$$\text{Cap} = \text{Cm} \cdot \left(12 + r^{\text{comm}} \frac{78}{12} \right)$$

avendo indicato con r^{comm} il tasso di interesse commerciale. Il Canone mensile di locazione Cm, testato sul mercato è stabilito sulla base delle rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare. Nella seguente tabella 1 vengono riportati i valori dei canoni mensili desunti dall' OMI II° semestre 2010, a seconda della destinazione d'uso dell'immobile, facendo riferimento alla superficie netta :

Comune di San Bartolomeo in Galdo		
Immobile Tipologia	Valori locazione (€/mqxmese)	
	min	max
A/2	4.2	5.8
A/4	4.2	5.6
C/3	1.8	2.6

Tab.1- Tabella dei canoni di locazione relativi agli immobili in zona

Considerato un canone di locazione unitario medio, relativamente alla zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima, lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile di locazione Cm che, sostituito nelle relazioni precedenti, conduce al reddito lordo annuo. Si assumono i seguenti valori unitari :

- per l'unità abitativa A/2 in esame : $(4.2 + 5.8) / 2 = 5 \text{ €/mq}$;
- per l'unità abitativa A/4 in esame : $(4.2 + 5.6) / 2 = 4.9 \text{ €/mq}$;
- per i locali laboratori C/3 (falignameria) in esame : $(1.8 + 2.6) / 2 = 2.2 \text{ €/mq}$;

Restano infine da analizzare le spese che il proprietario dell'immobile sostiene annualmente , in modo da essere decurtate dal reddito lordo annuo, come da tabella 2 esemplificativa .

Categorie di spesa	Percentuale di incidenza minima	Percentuale di incidenza massima
1)Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3.50%	6.00%
2) Spese per servizi e amministrazioni	0.50%	4.00%
3) Spese per sfratti e inesigibilità	0.00%	2.00%

4) Spese per assicurazioni	0.00%	2.50%
5) Aliquote di ammortamento	0.00%	5.00%
6) Aliquote per imposte e tasse	24.00%	30.00%

Tab.2- Tabella esemplificativa delle spese annuali relative all'immobile

Analizzando singolarmente le diverse voci, partendo dalle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la scelta della percentuale da attribuire è stata fatta in base alla seguente tabella 3

Stato di conservazione esterno	Percentuale
Scarso	6.00%
Mediocre	5.03%
Sufficiente	4.00%
Buono	3.50%
Ottimo	3.00%

Tab.3- Tabella ripartizione delle spese annuali relative alla manutenzione

Per gli immobili in oggetto si scelgono le seguenti percentuali:

Lotto 1 : cespite 1 : fg. 50 p.la 284 cat. A/4.....4%
cespite 2 : fg.50 p.la 2764 sub 4 cat. A/6.....6%

Lotto 2 : cespite 1 : fg.46 p.la 503 sub 2 cat. C/3 6%
cespite 2 : fg.46 p.la 503 sub 3 cat. A/2..... 6%
cespite 3 : fg.46 p.la 503 sub 4 in corso di costr.....6%

Per quanto riguarda le aliquote per tasse e imposte, che rappresentano il fulcro delle spese, la loro determinazione esatta presenta notevoli difficoltà, per cui si è pensata di esprimerla come funzione della tariffa catastale utilizzata per il calcolo dell'ICI, secondo la tabella 4

Categoria catastale	Classe	Percentuale di spesa
A/2	4	30.00%
A/2	3	29.50%
A/2	2	29.00%
A/2	1	28.50%
A/3	4	28.00%
A/3	3	27.00%
A/3	2	26.00%
A/3	1	25.00%
A/4	3	26.00%
A/4	2	25.00%
A/4	1	24.00%

Tab.4- Tabella ripartizione percentuali delle spese annuali relative alle tasse e imposte

Nel caso in esame, si ha :

Lotto 1 : cespite 1 : fg. 50 p.la 284 cat. A/4.....24%
cespite 2 : fg.50 p.la 2764 sub 4 cat. A/6.....24%

Lotto 2 :	cespite 1	: fg.46 p.lla 503 sub 2 cat. C/3	30% *
	cespite 2	: fg.46 p.lla 503 sub 3 cat. A/2.....	27%
	cespite 3	: fg.46 p.lla 503 sub 4 in corso di costr.....	27%*

*per il cespite 1 del lotto 2 si adotta una percentuale di spese annuali relative alle tasse e imposte superiore rispetto alle altre tipologie catastali che si ritiene congruo stimare in un 30%.

Passiamo ora a determinare il tasso di capitalizzazione da adottare. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato così come riportato nella seguente tabella 5.

	min	max
Centri di grande dimensione	0.50%	4.50%
Centri di media dimensione	1.50%	5.50%
Centri di piccola dimensione	2.00%	6.00%

Tab.5-Tabella oscillazioni percentuali del tasso di capitalizzazione al variare della grandezza dei centri urbani

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_{medio} la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato, nel caso che ci occupa si assumerà pari a 4%.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

Caratteristiche di localizzazione	1)Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0.22%
	2)Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc)	±0.28%
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	±0.18%
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0.08%
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0.06%
	Caratteristiche di panoramicità	±0.36%
	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	±0.20%
Caratteristiche di posizione	Quota rispetto al piano stradale	±0.08%
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0.06%
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	±0.16%
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	±0.12%
	Età dell'edificio	±0.10%
Caratteristiche produttive	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0.06%

	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	±0.04%
--	--	--------

Tab.6 – Tabella delle caratteristiche che influenzano il tasso di capitalizzazione

Vediamo ora di analizzare in dettaglio le varie voci.

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....±0.22%

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci che lo compongono e alle quali è stata attribuita diversa valenza :

1a) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano± 0.15 %

Il valore massimo - 0.15% è stato assegnato agli immobili lungo le vie e le piazze principali della città , facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0.15%, secondo lo schema riportato nella seguente tabella 7.

Distanza da una via o piazza principale:	
Meno di 100 metri	-0.15%
Meno di 250 metri	-0.10%
Meno di 500 metri	-0.05%
Meno di 1000 metri	+0.05%
Oltre i 1000 metri	+0.15%

Tabella 7 – Tabella delle distanze che influenzano il primo fattore del tasso di capitalizzazione

Si sceglie il valore di : + 0.05%

1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.....± 0.07%

Per questa voce si considera una variazione dello 0%, in quanto l'ubicazione degli immobili, anche se non servita da mezzi pubblici, è comunque vicino alle strade servite.

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole,

2) mercati, edifici pubblici etc.).

L'attribuzione del giudizio avviene considerando quali fra le attrezzature collettive sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima . Partendo dal giudizio più sfavorevole (+ 0.28%), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole(- 0.28%). Tale valore viene assunto pari a 0% , in quanto, la presenza nel Comune di San Bartolomeo in Galdo di attrezzature come le scuole dell'obbligo, degli uffici postali, dei luoghi di culto, viene bilanciata dalla mancanza delle strutture sanitarie, dei grandi magazzini e centri commerciali, dei locali di spettacolo.

Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa.

3) ± 0.18%
Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali

Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto- intervalli da $\pm 0.06\%$. Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. Sono riportate di seguito le tabelle esemplificative delle percentuali assegnate ai vari casi.

Qualificazione dell'ambiente esterno :	
Scarso	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.06%
Idoneità insediativa :	
Scarso	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.06%
Previsioni di miglioramenti ambientali :	
Scarso	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.06%

Tab.8 – Tabella dei fattori esterni che influenzano il tasso di capitalizzazione.

Nel nostro caso abbiamo una qualificazione dell'ambiente esterno sufficiente, un'idoneità insediativa sufficiente, e le previsioni di miglioramenti ambientali sufficienti, per cui otteniamo una percentuale dello **+ 0.00%**

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato **+0.08%**

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza degli immobili e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico, i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area .

Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame e non il verde condominiale. Il giudizio totale viene fatto dividendo il punto quattro in due voci aventi la medesima valenza:

Giudizio sul livello di inquinamento ambientale :	
Scarso	+0.04%
Mediocre	+0.02%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.02%
Ottimo	-0.04%
Giudizio sulla presenza di verde pubblico :	
Scarso	+0.04%
Mediocre	+0.02%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.02%
Ottimo	-0.04%

Tab.9 – Tabella dei giudizi esterni che influenzano il fattore 4) del tasso di capitalizzazione.

Poiché l'inquinamento ambientale è contenuto e il verde pubblico nella zona in esame è mediocre, otteniamo una percentuale del + 0.02%.

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio $\pm 0.06\%$

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al crescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio :	
Scarsa	+0.06%
Mediocre	+0.03%
Sufficiente	+ 0.00%
Buona	-0.03%
Ottima	-0.06%

Tab.10 - Tabella delle percentuali legate alla possibilità di parcheggio esterno.

Nel caso in esame le possibilità sono buone, per cui verrà adottata una percentuale del -0.03%

6) Caratteristiche di panoramicità $\pm 0.36\%$

La panoramicità dell'immobile è stata valutata attribuendo un giudizio sufficiente, coeff. = 0.00%:

Caratteristiche di panoramicità :	
Scarsa	+0.36%
Mediocre	+0.18%
Sufficiente	+ 0.00%
Buona	-0.18%
Ottima	-0.36%

Tab.11 - Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di panoramicità.

Nel caso in esame gli immobili si trovano ubicati in zona D2 e B1 del Comune di San Bartolomeo in Galdo, in un'area che trovasi collocata nei pressi di zone montuose, che offre una sufficiente panoramicità e quindi una percentuale del + 0.00%.

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità $\pm 0.20\%$

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto- intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

Caratteristiche di prospicienza :	
Scarsa	+ 0.10%
Mediocre	+ 0.05%
Sufficiente	+ 0.00%
Buona	- 0.05%
Ottima	- 0.10%

Caratteristiche di luminosità :	
Scarsa	+ 0.10%

Mediocre	+ 0.05%
Sufficiente	+ 0.00%
Buona	- 0.05%
Ottima	- 0.10%

Tab.12 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di prospicienza e luminosità

Nel caso in esame le caratteristiche di prospicienza e di luminosità sono sufficienti, per cui si adotta una percentuale del 0.00% per l'unità abitativa e -0.05% (buone) per i locali adibiti a laboratorio (falegnameria).

8) Quota rispetto al piano stradale $\pm 0.08\%$

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

Quota rispetto al piano stradale:	
Piano Terra	+ 0.08%
Primo Piano	+ 0.04%
Piano Intermedio	+ 0.00%
Ultimo piano	- 0.04%
Piano Attico	- 0.08%

Tab.13 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di quota rispetto al piano stradale.

Nel nostro caso, le unità immobiliari sono ubicate al primo piano, pertanto si assume il valore +0.04% per l'unità abitativa e + 0.08% per i locali adibiti a laboratorio (Falegnameria)

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti $\pm 0.06\%$
o scoperti.

Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:

Superficie degli accessori = 0	scarso	+0.06%
Sup. degli accessori < 15% della sup. commerciale	sufficiente	0.00%
15% sup.comm. < sup. acc. < 30% sup.comm.	ottimo	- 0.06%
Sup. acc > 30% sup.comm.	scarso	+ 0.06%
Sup. acc. = sup. cantina < 6 mq	buono	- 0.03%

Tab.14 – Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche delle pertinenze.

Nel nostro caso si assume il valore + 0.00%

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0.16\%$

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due elementi: un sotto intervallo variabile fra $\pm 0.12\%$ e uno variabile fra $\pm 0.04\%$. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

Grado di rifinitura interno :	
Mediocre	+0.06%
Ordinario	+0.02%
Sufficiente	0.00%
Discreto	-0.02%
Buono	-0.04%
Ottimo	-0.06%
Grado di rifinitura esterno :	
Mediocre	+0.06%
Ordinario	+0.02%
Sufficiente	0.00%
Discreto	-0.02%
Buono	-0.04%
Ottimo	-0.06%
Livello tecnologico degli impianti :	
Scarso	+0.04%
Mediocre	+0.02%
Sufficiente	+ 0.00%
Discreto	-0.01%
Buono	-0.03%
Ottimo	-0.04%

Tab.15 - Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di rifinitura e tecnologiche.

Nel caso in esame il grado di finitura interno è mediocre , quello mediocre sufficiente ed il livello tecnologico degli impianti risulta anch'esso mediocre per le unità abitative per cui per esse e per i locali adibiti a laboratorio artigianale si assumerà la percentuale di **+0.02%**.

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle
Situazioni strutturali $\pm 0.12\%$

Ci si è limitati ad individuare i vari step di variazione dipendenti dallo stato di conservazione interno ed esterno e dalla sicurezza delle situazioni strutturali :

Stato di conservazione interno :	
Scarso	+ 0.12%
Mediocre	+ 0.06%
Sufficiente	0.00%
Discreto	- 0.04%
Buono	- 0.08%
Ottimo	-0.12

Tab.16 - Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di manutenzione e sicurezza strutturale.

Tenuto conto delle reali condizioni degli immobili, si utilizza, nel nostro caso un valore di **+ 0.06%** per le unità abitative e **+ 0.12%** per i locali adibiti a laboratorio artigianale

12) Et  dell'edificio $\pm 0.10\%$

Il coefficiente di vetust    stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo (- 0.10%) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non pi  di cinque anni. Per quelli pi  vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti pi  di cinque anni fa, il coefficiente va via via salendo, fino ad un massimo di +0.10%. Per gli immobili in esame si adotta un coeff. percentuale di +0.05%.

13) Possibilit  di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) $\pm 0.06\%$

14) Suscettibilit  di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione $\pm 0.04\%$

Piuttosto che considerare separatamente le due voci, si   optato per la definizione di un unico coefficiente di produttivit  secondo lo schema proposto dal Genio Civile che suddivide gli immobili in sette categorie :

Superficie dell'appartamento:	
fino a 40 mq	-0.10%
da 40 a 60 mq	-0.08%
da 60 a 80 mq	-0.04%
da 80 a 90 mq	-0.02%
da 90 a 120 mq	0.00%
da 120 a 150 mq	+0.02%
da 150 a 180 mq	+0.03%
oltre i 180 mq	+0.04%

Tab.17 - Tabella delle percentuali legate alle caratteristiche di produttivit .

Nel caso specifico si assume il valore +0.02% per le unit  abitative e + 0.04% per i locali adibiti a laboratorio artigianale (falegnameria).

La somma algebrica di tutte le percentuali ricavate dai prospetti precedenti per le unit  abitative viene a sua volta sommata al valore del tasso medio di capitalizzazione scelto, 4%, e si ottiene il tasso di capitalizzazione da usare nella formula per calcolare il valore dell'immobile; in seguito si seguir  la stessa prassi per il calcolo delle percentuali anche per i locali adibiti a laboratorio artigianale (falegnameria).

Da accurate indagini, per la zona in esame si sono ricavati i prezzi medi per le locazioni a mq per mese per beni in stato locativo attuale, manutenzione, tipologia e caratteristiche, simili a quello da valutare.

Quotazione media canoni locativi per abitazioni cat. A/2 : 5 €/mq x mese

abitazioni cat. A/4 : 4.9 €/mq x mese

locali cat. C/3 : 2.2 €/mq x mese

La superficie da considerare è quella commerciale che vale rispettivamente per i due lotti :

LOTTO 1

- cespite 1 fg.50 p.lla 284 cat. A/4 : Sup. comm. = mq.77.34 r. = 4.9 €/mq x mese

Reddito lordo annuo (cespite 1) = Cap – Interessi legali + Interessi commerciali

$$\text{Cap} = \text{Cm} (12 + r_{\text{comm}} 78 / 12);$$

$$\text{Cm} = \text{S comm} \times r = 77.34 \times 4.9 = 378.96 \text{ €/mese} \approx 379 \text{ €/mese};$$

$$\begin{aligned} r_{\text{comm}} &= r_m + \sum \% \text{ detrazioni e aggiunte del caso in esame} = 4 \% + 0.05\% + 0.00\% + \\ &0.00\% + 0.02\% - 0.03\% + 0.00\% + 0.00\% + 0.04\% + 0.00\% + 0.02\% + 0.06\% + \\ &0.05\% + 0.02\% + 0.02\% = 4.25\%. \end{aligned}$$

Per cui si ha :

$$\text{Cap} = 379 (12 + 0.0425 \times 78 / 12) = 4652,69 \text{ €} \approx 4650 \text{ €}$$

$$\text{Interessi legali (su cauzione) } = 379 \times 3 \times 2.50\% = \text{€} 28.42 \approx \text{€} 28$$

$$\text{Interessi commerciali su Cap} = 4650 \times 1\% = \text{€} 46.50$$

$$\begin{aligned} \text{Rlordo annuo} &= \text{Cap} - \text{Interessi legali (su cauzione)} + \text{Interessi commerciali} = 4650 - 28 + 46.50 \\ &= 4668.50 \text{ €} \end{aligned}$$

A tale valore dobbiamo sottrarre le spese medie annuali , così come spiegate precedentemente , stimate nel 28%

$$\text{Reddito netto annuale} = \text{R lordo annuale} - \text{Spese medie annuali} = 4668.50\text{€} - 28\% \approx 3361 \text{ €}$$

$$\text{V cespite 1} = \text{Reddito netto annuale} / r_{\text{comm}} = 3361 / 4.25\% = 79.082.35 \text{ € in c.t. } 79.000 \text{ €}$$

- cespite 2 fg.50 p.lla 2764 sub4 : Sup. comm. = mq.16.80 r. = 2.2 €/mq x mese

Reddito lordo annuo (cespite 2) = Cap – Interessi legali + Interessi commerciali

$$\text{Cap} = \text{Cm} (12 + r_{\text{comm}} 78 / 12);$$

$$\text{Cm} = \text{S comm} \times r = 16.80 \times 2.2 = 36.96 \text{ €/mese} \approx 37 \text{ €/mese};$$

$$\begin{aligned} r_{\text{comm}} &= r_m + \sum \% \text{ detrazioni e aggiunte del caso in esame} = 4 \% + 0.05\% + 0.00\% + \\ &0.00\% + 0.02\% - 0.03\% + 0.00\% + 0.00\% + 0.04\% + 0.00\% + 0.02\% + 0.06\% + \end{aligned}$$

$$0.05\% + 0.02\% + 0.02\% = 4.25\%$$

Per cui si ha :

$$\text{Cap} = 37(12 + 0.0425 \times 78/12) = 454.22 \text{ €} \approx 455 \text{ €}$$

$$\text{Interessi legali (su cauzione)} = 37 \times 3 \times 2.50\% = \text{€} 2.77 \approx \text{€} 2.80$$

$$\text{Interessi commerciali su Cap} = 455 \times 1\% = \text{€} 4.55$$

$$\begin{aligned} \text{Rloro annuo} &= \text{Cap} - \text{Interessi legali (su cauzione)} + \text{Interessi commerciali} = 455 - 2.8 + 4.55 \\ &= 456.75 \text{ €} \end{aligned}$$

A tale valore dobbiamo sottrarre le spese medie annuali, così come spiegate precedentemente, stimate nel 30%

$$\text{Reddito netto annuale} = \text{R lordo annuale} - \text{Spese medie annuali} = 456.75 \text{ €} - 30\% \approx 320 \text{ €}$$

$$\text{V cespite 2} = \text{Reddito netto annuale} / r \text{ comm} = 320 / 4.25\% = 7529.14 \text{ € in c.t. } \mathbf{7530 \text{ €}}$$

Tenuto conto che il pignoramento incide per la quota di 1/5 sul cespite 1 e per l'intero sul cespite 2, il valore del Lotto 1 sarà:

$$\text{VLotto 1} = \text{€} 79000 \times 1/5 + \text{€} 7530 \times 1/1 = \text{€} 23.330$$

LOTTO 2

- cespite 1 Eg. 46 p.lla 503 sub2 Cat. C/3 : Sup. Comm. = mq. 343.26 $r = 2.2 \text{ €/mq x mese}$

Reddito lordo annuo (cespite 1) = Cap – Interessi legali + Interessi commerciali

$$\text{Cap} = C_m (12 + r_{\text{comm}} 78 / 12);$$

$$C_m = S \text{ comm} \times r = 343.26 \times 2.2 = 755.17 \text{ €/mese} \approx 755 \text{ €/mese};$$

$$\begin{aligned} r_{\text{comm}} &= r_m + \sum \% \text{ detrazioni e aggiunte del caso in esame} = 4\% + 0.05\% + 0.00\% + \\ &0.00\% + 0.02\% - 0.03\% + 0.00\% - 0.05\% + 0.08\% + 0.00\% + 0.02\% + 0.12\% + \\ &0.05\% + 0.04\% + 0.04\% = 4.34\% \end{aligned}$$

Per cui si ha :

$$\text{Cap} = 755(12 + 0.0434 \times 78/12) = 9272.98 \text{ €} \approx 9300 \text{ €}$$

$$\text{Interessi legali (su cauzione)} = 755 \times 3 \times 2.50\% = \text{€} 56.62 \approx \text{€} 57$$

$$\text{Interessi commerciali su Cap} = 9300 \times 1\% = \text{€} 93$$

$$\text{Rloro annuo} = \text{Cap} - \text{Interessi legali (su cauzione)} + \text{Interessi commerciali} = 9300 - 57 + 93$$

≈ 9250 €

A tale valore dobbiamo sottrarre le spese medie annuali , così come spiegate precedentemente , stimate nel 36%

Reddito netto annuale = R lordo annuale - Spese medie annuali = 9250€ - 36% ≈ 5920 €

V cespite1 = Reddito netto annuale / r comm = 5920/ 4.34% = 136405.52 € in c.t. 136400€

- cespite 2 Fig. 46 p.lla 503 sub3 Cat. A/2 : Sup. comm. = mq. 142.69 r. = 5 €/ mq x mese

Reddito lordo annuo (cespite 2) = Cap – Interessi legali + Interessi commerciali

Cap = Cm (12 + rcomm 78 / 12);

Cm = S comm x r = 142.69 x 5 = 713.45 €/mese ≈ 713 €/mese;

rcomm = rm + ∑ % detrazioni e aggiunte del caso in esame = 4 % + 0.05% + 0.00% + 0.00% + 0.02% - 0.03% + 0.00% + 0.00% + 0.04% + 0.00% + 0.02% + 0.06% + 0.05% + 0.02 % + 0.02% = 4,25%

Per cui si ha :

Cap = 713(12 + 0.0425x 78/12) = 8752.96 € ≈ 8750 €

Interessi legali (su cauzione) = 713 x 3 x 2.50% = € 53.47 ≈ € 53

Interessi commerciali su Cap = 713 x 1% = € 7.13 ≈ € 7.00

Rlordo annuo = Cap – Interessi legali (su cauzione) + Interessi commerciali = 8750 – 53 + 7.00 ≈ 8704 €

A tale valore dobbiamo sottrarre le spese medie annuali , così come spiegate precedentemente , stimate nel 33%

Reddito netto annuale = R lordo annuale - Spese medie annuali = 8704 € - 33% ≈ 5831 €

V cespite2 = Reddito netto annuale / r comm = 5831/ 4.25% = 137200 €

- cespite 3 Fig. 46 p.lla 503 sub4 (in corso di costr) :

Sup. comm. = mq. 125.18 r. = 5 €/ mq x mese

Reddito lordo annuo (cespite 3) = Cap – Interessi legali + Interessi commerciali

$$\text{Cap} = \text{Cm} (12 + r_{\text{comm}} 78 / 12);$$

$$\text{Cm} = \text{S comin} \times r = 125.18 \times 5 = 625.9 \text{ €/mese} \approx 626 \text{ €/mese};$$

$$\begin{aligned} r_{\text{comm}} &= r_m + \sum \% \text{ detrazioni e aggiunte del caso in esame} = 4 \% + 0.05 \% + 0.00 \% + \\ &0.00 \% + 0.02 \% - 0.03 \% + 0.00 \% + 0.00 \% + 0.04 \% + 0.00 \% + 0.04 \% + 0.12 \% + \\ &0.05 \% + 0.04 \% + 0.04 \% = 4.37 \% \end{aligned}$$

Per cui si ha :

$$\text{Cap} = 626 (12 + 0.0437 \times 78 / 12) = 7689.9 \text{ €} \approx 7690 \text{ €}$$

$$\text{Interessi legali (su cauzione)} = 626 \times 3 \times 2.50 \% = \text{€} 46.95 \approx \text{€} 47$$

$$\text{Interessi commerciali su Cap} = 626 \times 1 \% = \text{€} 6.26 \approx \text{€} 6$$

$$\begin{aligned} \text{R lordo annuo} &= \text{Cap} - \text{Interessi legali (su cauzione)} + \text{Interessi commerciali} = 7690 - 47 + 6.00 \\ &= 7649 \text{ €} \end{aligned}$$

A tale valore dobbiamo sottrarre le spese medie annuali, così come spiegate precedentemente, stimate nel 33%

$$\text{Reddito netto annuale} = \text{R lordo annuale} - \text{Spese medie annuali} = 7649 \text{ €} - 33 \% \approx 5125 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{V cespiti} &= \text{Reddito netto annuale} / r_{\text{comm}} = 5125 / 4.37 \% = 117275 \text{ €} \text{ in c.t. } \text{€} 117300 \text{ che sarà} \\ &\text{ridotto al 33\% in quanto realizzata solo la parte strutturale} = \text{€} 117.300 \times 33 \% = \text{€} 38.709 \\ &\text{in c.t. } \text{€} 39.000 \end{aligned}$$

Tenuto conto che il pignoramento incide per la quota di 1/2 sui tre cespiti il valore del Lotto 2 sarà:

$$\begin{aligned} \text{V Lotto 2} &= \text{€} 136.400 \times \frac{1}{2} + \text{€} 137.200 \times \frac{1}{2} + \text{€} 39000 \times \frac{1}{2} = \text{€} 68200 + \text{€} 68600 + \text{€} 19.500 = \\ &= \text{€} 156300 + (\text{V corte} = 10 \% \times \frac{1}{2} \text{ del valore del lotto} = \text{€} 9770) = \text{€} 166.070 \text{ in c.t.} \\ &\text{€} 166.000 \end{aligned}$$

Il valore di mercato dei due lotti condotto col metodo della capitalizzazione del reddito vale:

$$\begin{aligned} \text{V metodo capitalizzazione} &= \text{V lotto 1} + \text{V lotto 2} = \text{€} 23330 + \text{€} 166.000 = \text{€} 189.330 \\ &\text{in c.t. } \text{€} 189.000 \end{aligned}$$

STIMA FINALE

La stima finale di ogni singolo lotto scaturirà dalla media aritmetica delle stime eseguite utilizzando i due metodi precedentemente descritti. Otteniamo quindi i seguenti valori :

$$V_{\text{mercato}} = (V_{\text{metodo sintetico}} + V_{\text{metodo capitalizzazione}}) / 2$$

LOTTO 1

$$V_{\text{mercato}} = (16.500 + 23330) / 2 = \text{€ } 19.915$$

in c.t. € 20.000

LOTTO 2

$$V_{\text{mercato}} = (152.000 + 166.000) / 2 = \text{€ } 159.000$$

i. SE TRATTASI DI QUOTA INDIVISA

l. 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.

Nel caso in oggetto non trattasi di quota indivisa.

CONCLUSIONI

LOTTO 1						
COMUNE DI SAN BARTOLOMEO IN GALDO						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTATARIO
50	284		A/4	VANI 3.5	Euro 162.68	██████████ ½ ██████████ ½
50	2764	4	A/6	VANI 1.5	Euro 45.71	██████████ 1/1

Valore a base d'asta LOTTO 1 = € 20.000

LOTTO 2						
COMUNE DI SAN BARTOLOMEO IN GALDO						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTATARIO
46	503	2	C/3	330 mq	€ 937.37	
46	503	3	A/2	Vani 6.5	€ 537.12	
46	503	4	In corso di costr			

Valore a base d'asta LOTTO 2 = € 159.000

Da quanto innanzi esposto si ribadisce, in conclusione che il valore dei beni pignorati di cui alla procedura n° 274/2009 ammonta complessivamente : € 20.000 + € 159.000 = € 179.000
 Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione e resto a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero necessitare.
 Benevento, 02/05/2011

Il CTU



Ing. Pietro Costanzo

Pietro Costanzo