



# TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Michele Cuoco

Esecuzione Immobiliare n° 86/2009

Promossa da: Molisannio spa

Contro :

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Benevento , 07/09/2011

II CTU



Ing. Pietro Costanzo

*Pietro Costanzo*

## 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 24.03.2011 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° 86/2009 promossa da Molisannio spa contro Tanzillo Ersilia invitandolo a comparire giovedì 31/03/2011 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico redigendo il seguente verbale:

" N° 86/2009 R.G.E.

TRIBUNALE DI BENEVENTO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO**

Oggi giovedì 31/03/2011, 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
<i>Solopaca</i>	<b>20</b>	<b>268-267</b>	
	<b>19</b>	<b>659</b>	
	<b>17</b>	<b>319</b>	
	<b>19</b>	<b>82</b>	

**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 insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

*i. nel caso si tratti di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

*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 spillati 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.

*premurendosi 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 **07/10/2011**;*

*che gli accessi presso i luoghi oggetto della stima, sono stati eseguiti dal sottoscritto in **data 09/07/2011** così come si rileva dai verbali di accesso da me redatti ed allegati alla presente (All. 1), utili ad effettuare accertamento dei dati tecnici, tramite rilevazioni metriche e fotografiche. Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire accessi presso gli uffici tecnici comunali del Comune di Solopaca 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 quattro 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 in data **16/03/2009** dall'Avv. Roberto Prozzo nell'interesse della **Molisannio spa** si rileva che i beni del sig. ' nato ad Solopaca il vi residente al corso Stefano Cusani n.342 , C.F. ottoposti a pignoramento per l'intera proprietà sono individuati come di seguito :

<i>UBICAZIONE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>PARTICELLA</i>	<i>SUB</i>
<i>Solopaca</i>	<i>20</i>	<i>268-267</i>	
	<i>19</i>	<i>659</i>	
	<i>17</i>	<i>319</i>	
	<i>19</i>	<i>82</i>	

Gli immobili pignorati sono costituiti da:

- Fabbricato sito in Solopaca alla via Comunale censito al Catasto fabbricati al foglio 19 , part. 659 cat. A/7 , classe 2, consistenza 24,5 vani , piano S/1 – 1 ; dalle visure catastali la particella 659 risulta Ente Urbano con superficie di mq. 1084 , dati derivanti dal tipo mappale del 15/11/1991 n. 4577.1/1991 in atti dal 19/11/1991.
- Terreno sito in Solopaca distinto al C.T. al fg.20 p.lla 268 classe 5 seminativo , are 58,20;
- Terreno sito in Solopaca distinto al C.T. al fg.20 p.lla 267 classe 2 bosco ceduo , are 123,70;
- Terreno sito in Solopaca distinto al C.T. al fg.17 p.lla 319 classe 2 vigneto , are 01,35;
- Terreno sito in Solopaca distinto al C.T. al fg.19 p.lla 82 classe 2 seminativo arboreo , are 27,06;

Vi è corrispondenza dei beni trascritti nell'atto di pignoramento con la documentazione catastale reperita.

#### **Foglio 19 p.lla 659**

Come precedentemente descritto trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione costituito da un piano seminterrato , da un primo piano e dal piano sottotetto non abitabile in corso di costruzione (al rustico). Al piano seminterrato sono dislocati locali adibiti a garage, legnaia, ripostiglio, cantina, w.c., sala giochi , tavernetta; al piano primo superato l'ingresso rinveniamo ambienti adibiti a studio, pranzo –soggiorno , cucina , camere da letto, servizi igienici w.c. , terrazzo e porticato . L'immobile è dotato di scala interna che collega al piano seminterrato ed al piano sottotetto. Ad esso vi si accede dopo aver superato l'antistante giardino che immette all'ingresso principale. Sono presenti anche accessi secondari all'immobile in esame.

L'immobile pignorato è stato realizzato verso la metà degli anni 80 La struttura portante è in cemento armato con pilastri collegati fra loro da travi in cemento armato; Solai con elementi prefabbricati latero- cementizi tipo ALA e copertura con solaio inclinato. Impianti realizzati sottotraccia, approvvigionamento idrico da apposito pozzo ubicato a monte dell'immobile in esame. Gli scarichi avvengono in apposito pozzo a tenuta posto a valle del fabbricato ed a vuotatura periodica. Gli intonaci sono di tipo liscio civile, infissi esterni sono in alluminio anodizzato quelli interni in legno. Si riportano di seguito due foto esterne e due interne

rappresentanti detto immobile .



Foto 1 Prospetto posteriore



Foto 2 Prospetto Anteriore



Foto3 Interno immobile



Foto 4 Interno immobile

Confini : p.lla 513 e 512, e per tre lati con p.lla 82

Per questa unità immobiliare situata nel Comune di Solopaca e distinta al foglio 19 p.lla 659 vi è planimetria catastale presentata in data 30/11/1992 all'ufficio del catasto edilizio urbano di Benevento. Non vi è piena corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto per modifiche interne. Il pignoramento grava su detto immobile per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

Si segnala, inoltre, che l'immobile in esame è munito di piano seminterrato che non è riportato negli atti progettuali assentiti con concessione di costruzione n° 282/83 notificata alla ditta in data 17/10/1983, né è stato rinvenuto alcun progetto in variante relativo alla progettazione del piano seminterrato per cui non vi è regolarità sotto il profilo urbanistico.

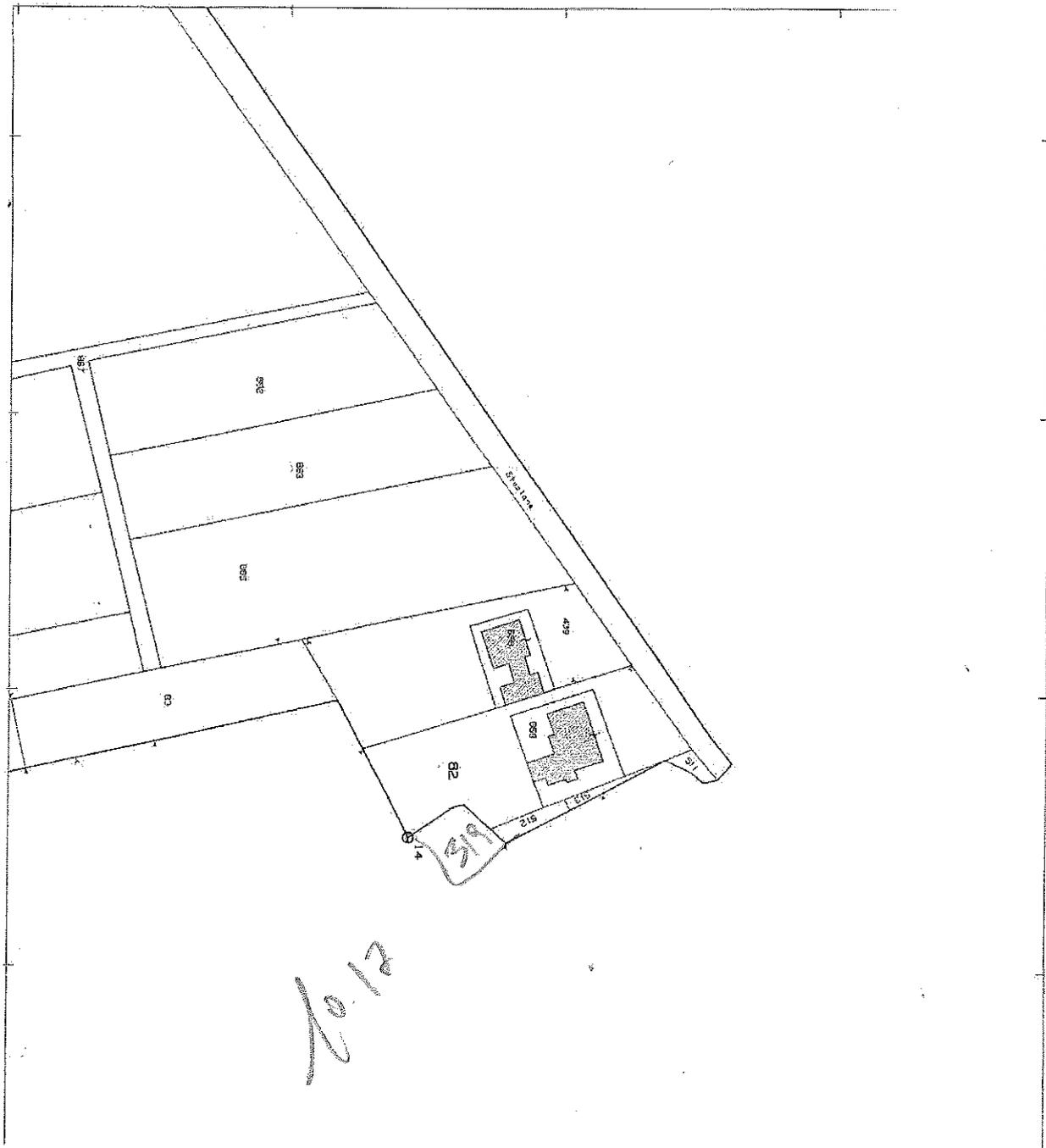
### Foglio 19 p.lla 82

Trattasi di terreno di are 27,06 distinto al catasto come seminativo arboreo ubicato nei pressi dell'immobile precedentemente descritto.

Si riporta foto satellitare tratta da Google earth con indicazione delle coordinate dei punti ed estratto di mappa.



Foto satellitare tratta da Google earth : foglio 19 p.lla 82



*Estratto di mappa foglio 19 p.lla 82*

*Confini : p.lla 659, p.lla 658, p.lla 439, strada comunale stazione.*

Il pignoramento grava su detto immobile per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

**Foglio 17 p.lla 319**

Trattasi di un terreno di are 1.35 catastalmente riportato come vigneto.

Si riporta foto satellitare tratta da Google earth con indicazione delle coordinate dei punti ed estratto di mappa.



Foto satellitare tratta da Google earth : foglio 17 p.lla 319

*Confini:* p.lla 82 foglio 19 per due lati, p.lla 369 foglio 17.

Il pignoramento grava su detto immobile per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.



Comune: SOLOPACA  
Foglio: 17  
Richiedente: COSTANZO

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

5-Apr-2011 8:26  
Prot. n. BN0130085/2011

*Estratto di mappa foglio 17 p.lla 319*

**Foglio 20 p.lla 267**

Trattasi di un fondo rustico qualità Bosco Ceduo esteso ha 01 are 23 centiare 70

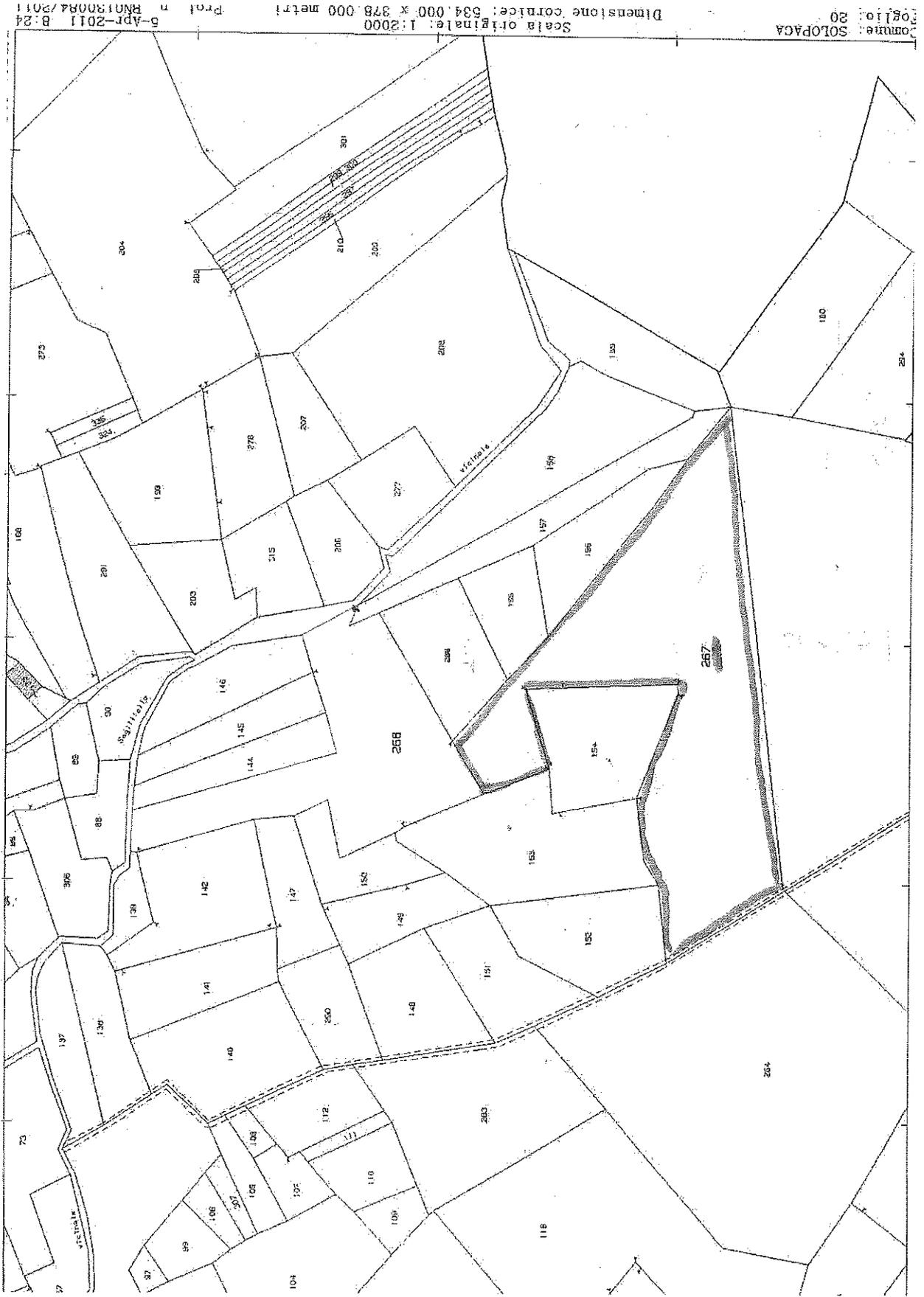
Si riporta foto satellitare tratta da google earth con le coordinate dei punti ed estratto di mappa:



Foto satellitare tratta da google earth foglio 20 p.la 267

*Confini:* p.la 143; p.la 156; p.la 268 ; p.la 153;

Il pignoramento grava per 1/1



Estratto di mappa foglio 20 p.la 267

**Foglio 20 p.lla268**

Trattasi di un fondo rustico catastalmente riportato come qualità Seminativo esteso ha 00 are 58 centiare 20, ma allo stato è bosco incolto.

Si riporta foto satellitare tratta da google earth con le coordinate dei punti ed estratto di mappa:



Foto satellitare tratta da google earth foglio 20 p.lla 268

*Confini:* p.lla 286; p.lla 267; p.lla 144; p.lla 142;

Il pignoramento grava per 1/1



Estratto di mappa foglio 20 p.lla 268

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 : Foglio 19 p.lla 659 – p.lla 82; foglio 17 p.lla 319;**

**LOTTO 2 : Foglio 20p.lla 267– p.lla 268;**

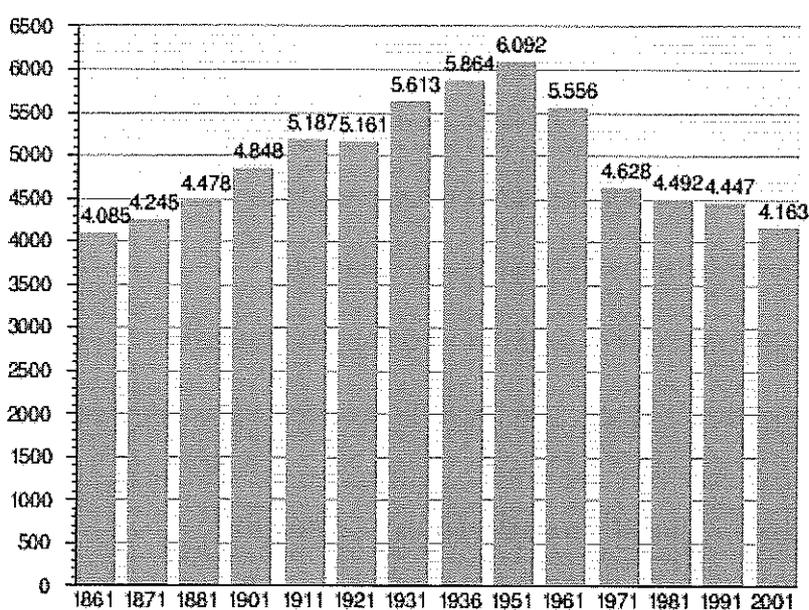
#### **b. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

*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 pignoramento sono ubicati nella cittadina di Solopaca in Provincia di Benevento che si estende ai piedi del massiccio del Taburno - Camposauro, delimitato a nord dal corso del

fiume Calore. Il centro abitato è caratterizzato per la sua forma stretta e lunga 1,5 km.<sup>[2]</sup> Il territorio comunale sino al 1934 era molto più esteso e comprendeva anche la frazione di Telese Terme, divenuto comune autonomo nel 1934. Il territorio comunale di Solopaca fu abitato sin dall'antichità come hanno testimoniato diversi ritrovamenti archeologici effettuati nel corso degli anni nel territorio comunale. Le prime citazioni documentate risalgono però al XII-XIII secolo dove il centro abitato è citato con diverse denominazioni. Il centro storico di Solopaca, dalla caratteristica forma allungata, conserva ancora edifici storici di grande pregio artistico come l'ex *Palazzo Ducale* dei Ceva - Grimaldi (1672), con la facciata decorata a "rinzaffo". Del Castello medievale resta invece una torre circolare in prossimità della Chiesa di San Martino.

#### Evoluzione demografica



*Abitanti censiti* fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

Oggi Solopaca è fra i centri economici più attivi del Sannio, noto per la produzione di vino ed in particolare modo del Solopaca DOC bianco e rosso, nonché di Aglianico e Falanghina.

Solopaca ha dato i natali a molte personalità di spicco nel campo dell'arte, delle scienze, della tradizione giuridica e del pensiero filosofico e religioso. Ricordiamo in particolare Stefano Cusani filosofo e patriota (1815-1846), Lucantonio D'Onofrio, eccellente pittore nato nel 1708 e Decio Frascadore, pittore del '700.

È conosciuta per la Festa dell'uva che si tiene la seconda domenica di settembre, con sfilata di Carri allegorici allestiti nei rioni del paese. La festa è organizzata dalla locale Pro Loco e dalla Cooperativa Agricola "Cantina sociale", con il patrocinio del Comune.

La zona in cui ricadono i beni pignorati è urbanisticamente inquadrata come zona E per gli immobili distinti al catasto al foglio 19 p.lle 82-659, foglio 17 p.la 319 e zona Eb per gli immobili

distinti al foglio 20 p.lle 267-268.

### **b.1 LOTTO 1**

Il lotto 1 è costituito dai seguenti cespiti :

1. p.lla 659 foglio 19
2. p.lla 82 foglio 19
3. p.lla 319 foglio 17

#### **b.1.1. Descrizione del cespite 1 , p.lla 659 foglio 19 piano S/1-1 ( all.2 foto 1-4) cat. A/7**

Il cespite in oggetto rispecchia quanto rappresentato nella planimetria catastale .

Con riferimento alle planimetrie ( All.1) è emerso quanto segue :

- **La consistenza superficiale interna complessiva** è di mq 795.24 mentre la superficie commerciale misura mq. 644 così determinata :

#### ***Piano seminterrato***

- Tavernetta .....	mq.	28.36
- w.c.....	mq.	11.88
- Cantina.....	mq.	25.76
- Sala Giochi.....	mq.	104.72
- Ripostiglio.....	mq.	6.90
- Legnaia.....	mq.	31.00
- Ripostiglio.....	mq.	5.04
- Corridoio.....	mq.	11.2
- Centrale termica.....	mq.	4.2
- Garage.....	mq.	34.75
- Ingresso.....	mq.	28.97
- Vano scala.....	mq.	8.35

-----  
Sommano mq. 361.13

#### ***Piano Primo***

- Studio.....	mq.	13.98
- w.c.....	mq.	7.92
- Ingresso.....	mq.	75.14
- vano scala.....	mq.	13.20
- soggiorno.....	mq.	45.12
- pranzo.....	mq.	38.00
- corridoio.....	mq.	16.00
- cucina.....	mq.	31.74
- disimpegno- corridoio..	mq.	34.58
- letto.....	mq.	15.12
- porticato.....	mq.	15.12
- letto.....	mq.	17.20
- w.c.....	mq.	7.93
- letto.....	mq.	15.98
- w.c.....	mq.	7.00

- camera .....mq. 18.60
- letto.....mq. 26.56
- terrazzo.....mq. 34.92

-----  
Sommano mq. 434.11

Superficie interna complessiva = mq. 361.13 + mq. 434.11 = mq. 795.24

**Superficie commerciale** piano seminterrato e piano primo mq 629.01 + 5% area di corte non recintata = 629.01 + 15 ≈ mq. 644.

H = mt.3 (altezza interna utile)

➤ **Identificazione catastale**

Foglio	Particella	sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
19	659		Via Comunale - stazione	A/7	2	24.5 vani	E.2530.64

**Coerenze** : p.lla 513 e 512, e per tre lati con p.lla 82

➤ **Caratteristiche intrinseche:**

Pareti tinteggiate al civile;

Pavimenti in piastrelle in ceramica ;

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato (finestre) , le porte interne in legno color scuro . Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico. Pezzi igienici bianchi tipo Standard

➤ **Stato di conservazione e manutenzione** : buono ad eccezione di parte di cornicioni e scale esterne che risultano ammalorate e necessitano di essere ristrutturare.

**4. b.1.2. Descrizione del cespite 2 p.lla 82 foglio 19 ( Foto satellitare pag.7)**

Identificazione catastale

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie			Reddito		Dati derivanti da
			Ha	are	ca	Dom.	Agr	
19	82	SEMIN 2 ARBOR	00	27	06	E. 27.25	E. 18.17	TIPO MAPPALE del 15/11/1991 n.4577. 1/1991 in atti dal 19/11/1991

Il suddetto cespite è un fondo rustico seminativo arborato, dell'estensione di are 27 e centiare 06. Ubicato all'imbocco della cittadina di Solopaca ed a confine dell'immobile p.lla 659 foglio 19 raggiungibile percorrendo via Stazione.

**Coerenze** : Confini : p.lla 659 per tre lati; Via Comunale Stazione per un lato ;

➤ **Caratteristiche**

Il terreno ha una giacitura mediamente acclive , forma più o meno regolare con accesso su strada. La coltura prevalente seminativo arborato.

**5. b.1.3. Descrizione del cespite 3 p.lla 319 foglio 17 ( Foto satellitare pag.9)**

## Identificazione catastale

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie			Reddito		Dati derivanti da
			Ha	are	ca	Dom.	Agr	
17	319	VIGNETO 2	00	01	35	E. 1.88	E. 1.25	Atto Pubblico del 24/03/1988 n.1804.1/1988 in atti dal 03/10/1992

Il suddetto cespite è un fondo rustico seminativo arborato, sebbene sia riportato come vigneto, dell'estensione di are 1 e centiare 35. Ubicato all'imbocco della cittadina di Solopaca ed a confine p.lla 659 foglio 19 raggiungibile percorrendo via Stazione dopo aver attraversato la p.lla 82.

**Coerenze :** Confini : p.lla 82 per due lati; p.lla 369 del foglio 17 ;

➤ **Caratteristiche**

Il terreno ha una giacitura mediamente acclive , forma triangolare senza accesso su strada. La coltura prevalente seminativo arborato.

**b. 2 LOTTO 2**

Il lotto 2 si compone dei seguenti cespiti:

- 1) Foglio 20 p.lla 267;
- 2) Foglio 20 p.lla 268;

**b.2.1. Descrizione del cespite 1 fg.20 part. 267 ( foto satellitare pag.11)**➤ **Identificazione Catastale : Comune di Solopaca**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito	
				dominicale	agrario
20	267	Bosco Ceduo 2	12370	E. 19.17	E.3.83

Il cespite in esame è un bosco ceduo ubicato nel Comune di Solopaca a ridosso dei monti del Parco Regionale del Taburno Camposauro

**Coerenze : p.lla 268- 286-155-156-152-153**

➤ **Caratteristiche**

Il terreno ha una giacitura acclive , forma poligonale, raggiungibile dopo aver percorso un tratto della strada comunale pedemontana ed una stradina campestre sconnessa per circa 2 Km. La coltura prevalente è bosco ceduo.

➤ **b.2.2. Descrizione del cespite2 fg.20 p.lla 268 ( foto satellitare pag.13)**

➤ **Identificazione Catastale : Comune di Solopaca**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito	
				dominicale	agrario
20	268	Seminativo 2	5820	E. 12.02	E.13.53

Il cespite in esame è un bosco ceduo ubicato nel Comune di Solopaca a ridosso dei monti del Parco Regionale del Taburno Camposauro

**Coerenze : p.lla 267- 286-150-144-142-153**

➤ **Caratteristiche**

Il terreno ha una giacitura acclive , forma poligonale raggiungibile dopo aver percorso un tratto della strada comunale pedemontana ed una stradina campestre sconnessa per circa 2 Km. La coltura prevalente è bosco ceduo.

**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.47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*

Con istanza del 01/06/2011 raccomandata a.r. n° 13752488780-9 inoltrata all'Ufficio tecnico del Comune di Solopaca (BN) veniva richiesto il rilascio dei titoli autorizzativi con cui era stato realizzato l'immobile pignorato , nonché stralcio del piano regolatore della zona con indicazione della destinazione urbanistica .

In riscontro alla nota il Comune di Solopaca rilasciava in data 05/09/2011 la seguente documentazione :

- 1) Concessione di costruzione n.282/83 del 17/10/1983 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato rurale alla via Provinciale Solopaca – Scalo Ferroviario su terreno in agro di Solopaca riportato in catasto al foglio 19 p.lla 82;
- 2) I seguenti elaborati grafici ( allegati in cd) a firma del tecnico progettista ing. Di Cerbo Salvatore Valentino:
  - Tavola 1 comprendente schema fossa settica, p.lle asservite, tabella indici e parametri, planimetria del lotto scala 1: 500, Planimetria generale scala 1: 2000, Prospetto laterale, Prospetto principale, Sezione B-B, Sezione A-A, Pianta sottotetto, Pianta Copertura;
  - Tavola 2 comprendente pianta piano terra, planimetria del lotto scala 1:2000;

- 3) Richiesta del Comune indirizzata alla ditta committente per rilascio di concessione edilizia ;
- 4) Ricevuta di versamento bolletta n.385 di pagamento contributo per rilascio di concessione edilizia legge 28/01/1977 n.10;
- 5) Richiesta della ditta committente al Comune di rilascio certificato dal quale risulti che la costruzione di cui alla concessione n. 282/83 è relativa ad un fabbricato rurale;
- 6) Certificato rilasciato dal Comune di Solopaca di attestazione che il fabbricato di cui alla predetta concessione edilizia è relativa ad un fabbricato rurale;
- 7) Relazione tecnica a firma del tecnico ing.

Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dei beni, il sottoscritto, dopo aver visionato e ritirato tutti gli atti tecnico amministrativi disponibili presso il Comune di Solopaca e all'uopo necessari, fa seguire le proprie risultanze in ordine alla conformità.

L'unico titolo abilitativo che risulta agli dell'ufficio tecnico è la concessione edilizia

Come descritto nei paragrafi precedenti il piano seminterrato non risulta essere presente nel progetto assentito con concessione di costruzione n.282/83 rilasciata dal Comune di Solopaca in data 17/10/1983, ne sono stati rinvenuti progetti in variante, per cui per tale piano non vi è regolarità sotto il profilo urbanistico . Trattasi, pertanto, di opera abusiva. Nella stima sarà operata una decurtazione del valore dell'immobile per tener conto degli oneri e sanzioni dovute per la sua regolarizzazione.

#### **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 ad esecuzione forzata da parte della Molisannio S.p.A in danno dell'esecutata \_\_\_\_\_ per la piena proprietà o per il diritto del livellario e per l'intero gli immobili di seguito riportati:

- Terreno sito in Solopaca portato al Catasto terreni, fg.20 p.lla 268 , seminativo classe 5 , are 58,20;
- Terreno sito in Solopaca portato al Catasto terreni, fg.20 p.lla 267 , bosco ceduo classe 2 , are 123,70;
- fabbricato sito in Solopaca alla via Comunale, portato al catasto dei fabbricati, fg.19 p.lla 659, cat.A/7, cl.2, consistenza 24,5 vani, piano S/1 -1 ;
- Terreno sito in Solopaca portato al Catasto terreni, fg.17 p.lla 319 , vigneto classe 2 , are 1.35;
- Terreno sito in Solopaca portato al Catasto terreni, fg.19 p.lla 82 , seminativo arborato classe 2 , are 27,06;

il tutto con ogni accessione, pertinenza, servitù, ed in genere con ogni diritto inerente agli immobili indicati.

Vi è corrispondenza tra la situazione catastale e i dati specificati nell'atto di pignoramento .

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

LOTTO 1						
COMUNE DI SOLOPACA						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTATARIO
19	659		A/7	VANI 24.5	Euro 2530.64	
19	82		Seminativo arb.	Are 27.06	Reddito Dom. Agrario E. 27.35 E. 18.17	
17	319		Vigneto	Are 1.35	E 1.88 E. 1.25	

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

LOTTO 2							
COMUNE DI SOLOPACA							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO		INTESTATARIO
					DOM.	AGR.	
20	267		BOSCO CEDUO 2	HA 01.23.70	E.19.17	E.3.83	
20	268		SEMINATIVO 5	HA 00.58.20	E.12.02	E.13.53	

**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;*

L'immobile pignorato alla data dell'ultimo sopralluogo del 03/01/2011 è risultato in possesso del debitore.

**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;*

Dalla certificazione notarile in atti e dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ( ex Conservatoria dei RR.II.) con riferimento ai beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità :

- PIGNORAMENTO trascritto, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 17 aprile 2009 al n.5253 di R.G. ed al n.3632 del R.P. in favore della società MOLISANNIO spa , con sede in Benevento, codice fiscale 01094190624 e contro la menzionata signora \_\_\_\_\_, nata a Solopaca (BN) il \_\_\_\_\_ d. fisc \_\_\_\_\_ per l'intero della piena proprietà;
- PIGNORAMENTO trascritto, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento, in data 3 maggio 2006 al n.3742 di R.P., in favore della Banca Popolare di Verona e Novara Soc. Coop. a r.l. , con sede in Verona, codice fiscale 03231270236 e contro la menzionata signora \_\_\_\_\_, nata a Solopaca (BN) il \_\_\_\_\_, per l'intero della piena proprietà;
- PIGNORAMENTO trascritto, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 17 novembre 1995 al n. 8718 di R.P., in favore della Banca Sannitica s.p.a. con sede in Benevento, codice fiscale 00058200627 e contro la menzionata signora \_\_\_\_\_ nata a Solopaca (BN) il \_\_\_\_\_ d. fisc. \_\_\_\_\_, per l'intero della piena proprietà;
- PIGNORAMENTO trascritto, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 28 marzo 1990 al n. 2511 di R.P., in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena. filiale di Napoli e contro il menzionato signor \_\_\_\_\_ e nato a Solopaca (BN) il \_\_\_\_\_ per i diritti al medesimo spettanti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Benevento il 17 novembre 1994, iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 novembre 1994 al n.881 di R.P., per l'importo di lire 190.000.000, di cui lire 105.379.968 per sorta capitale, in favore della Banca Sannitica s.p.a., con sede legale in Benevento, cod. Fisc. 00058200627 e contro la predetta signora \_\_\_\_\_, innanzi generalizzata, per la piena proprietà.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento, in data 12 luglio 2004 al n.2779 del R.P., in rinnovazione della formalità ipotecaria iscritta in data 14 novembre 1984 al n.505 di R.P., per l'importo di euro 53195,06, dei quali euro 30987,41 per sorta capitale, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede legale in Siena, e contro i signori \_\_\_\_\_ ambedue innanzi generalizzati e per la piena proprietà.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento, in data 12 luglio 2004 al n.2778 del R.P., in rinnovazione della formalità ipotecaria iscritta in data 27 luglio 1984 al n.356 di R.P., per l'importo di euro 53195,06, dei quali euro 30987,41 per sorta capitale, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede legale in Siena, e contro i signori \_\_\_\_\_, ambedue

innanzi generalizzati e per la piena proprietà.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento, in data 12 luglio 2004 al n.2777 del R.P., in rinnovazione della formalità ipotecaria iscritta in data 27 luglio 1984 al n.355 di R.P., per l'importo di euro 18.076,00, dei quali euro 10329,14 per sorta capitale, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede legale in Siena, e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ambedue innanzi generalizzati e per la piena proprietà.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento, in data 14 novembre 1984 al n.506 del R.P., per l'importo di lire 35.000.000 dei quali lire 20.000.000 per sorta capitale, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede legale in Siena, e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ambedue innanzi generalizzati e per la piena proprietà.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento, in data 14 novembre 1984 al n.505 del R.P., per l'importo di lire 103.000.000, delle quali lire 60.000.000 per sorta capitale, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede legale in Siena, e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ambedue innanzi generalizzati e per la piena proprietà.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento, in data 27 luglio 1984 al n.356 del R.P., per l'importo di lire 103.000.000, delle quali lire 60.000.000 per sorta capitale, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede legale in Siena, e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ambedue innanzi generalizzati e per la piena proprietà.
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta, presso la competente Agenzia del Territorio di Benevento, in data 27 luglio 1984 al n.355 del R.P., per l'importo di lire 35.000.000, delle quali lire 20.000.000 per sorta capitale, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede legale in Siena, e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ambedue innanzi generalizzati e per la piena proprietà.

- **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;*



## CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLA VALUTAZIONE

La tipologia degli immobili da stimare è del tipo fabbricato abitativo a civile abitazione (LOTTO1) e terreni limitrofi il ( LOTTO2) è costituito da due particelle bosco ceduo come descritto nei paragrafi precedenti. 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 parametro 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.

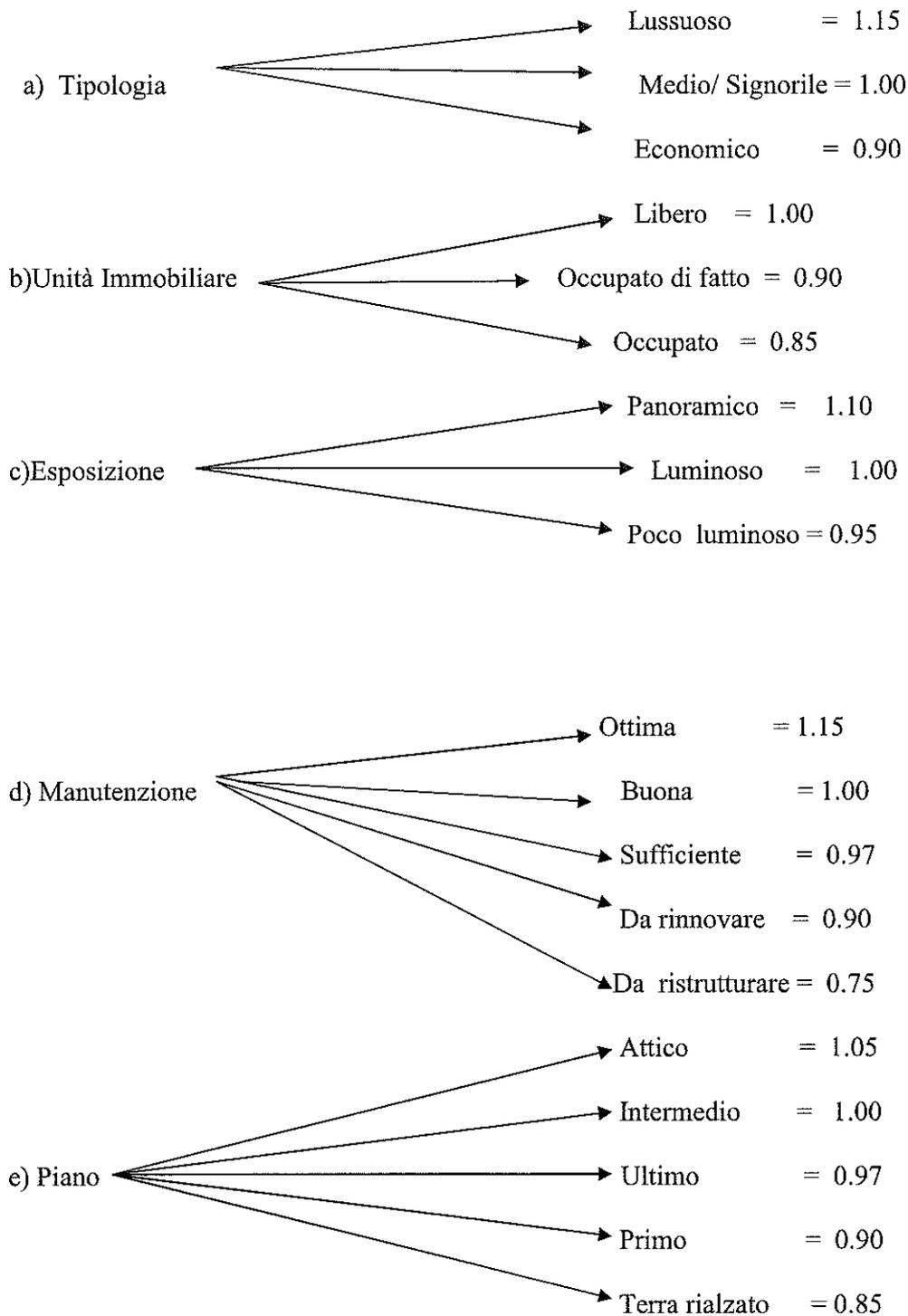
Si è anche, come ulteriore operazione di stima e come detto nel paragrafo precedente, proceduto a qualificare le singole parti del bene secondo dei " coefficienti riduttori di destinazione d'uso che, moltiplicati per le specifiche superfici, fanno pervenire alla superficie virtuale ( o commerciale).

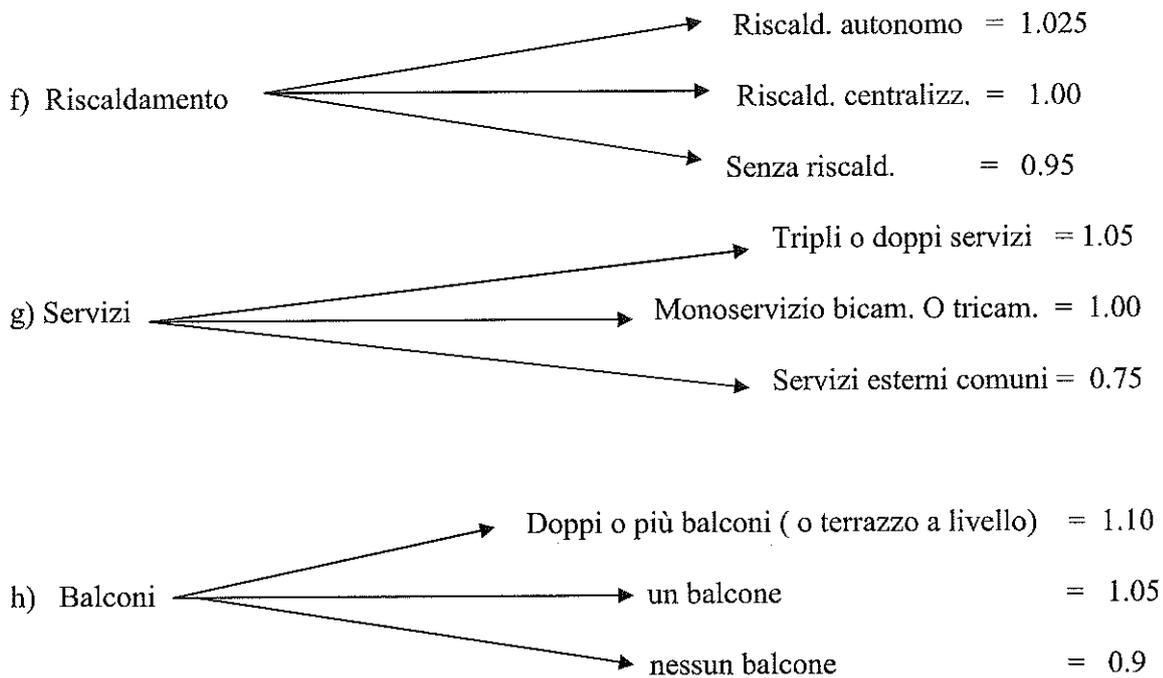
## PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICA

### 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**



**Fabbricato**

	<u>con ascensore</u>
	piano terra = 0.85
	primo piano = 0.90
i) Ascensore	piani intermedi = 1.00
	piani superiori = 1.10
	<u>senza ascensore</u>
	piano terra = 1.10
	primo piano = 1.00
	piani intermedi = 0.90
	piani superiori = 0.80

	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 Solopaca (BN)

**I) per le abitazioni si è riscontrato un :**

a) Vmedio mercato delle seguenti agenzie immobiliari della zona e zone limitrofe ( abitazioni)

**Deltamedia**

82036 - **Solopaca (BN)**

**Tel:** 0824 977125 - 349 675 19 18

**Fax:** 0824 60 41 91

---

**Vm = 900 €/mq**



**A.B.C. SERVIZI FINANZIARI S.R.L.**

VIA ROMA 248/250

Telese Terme, CAMPANIA 82037

**Vm = 1200 €/mq**



**CASE NEL VERDE SRL**

VIA NAZIONALE 175

Dugenta, CAMPANIA 82030

**Vm = 1000 €/mq**

Si assume un valore medio pari a :  $( 900 +1200+1000)/3 \approx \text{€/mq } 1033$

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

**Anno 2010 - Semestre I Provincia: BENEVENTO Comune: Solopaca**

**Abitazioni civili Stato conservativo NORMALE Min 1600 Max 1850**

**Vm =  $1600 +1850/2 = 1725 \text{ €/mq}$**

Nel nostro caso sembra giusto prendere in considerazione la media dei valori €/mq. 1100 ed €/mq 1725:

$$V = (1033 + 1725) / 2 = 1379 \text{ €/mq in c. t. } \boxed{1380 \text{ €/mq (Quotazione media)}}$$

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

$$\begin{aligned} V \times a \times b \times c \times d \times e \times f \times g \times h \times i \times l \times m \times n \times o \times p \times q = \\ = 1380 \times 1 \times 1 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.85 \times 1.025 \times 1 \times 1.10 \times 1 \times 1.05 \times 1 \times 1.10 \times 0.95 \times 1 \times 1 = \\ 1337.22 \text{ €/mq in c.t. } \boxed{1337 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

$V_{\text{cespite 1 (lotto1)}} = \text{mq.664} \times 1337 \text{ €/mq} = \text{€ } 887.768$  in c.t. € 888.000 a tale valore si opera una decurtazione del 10% per tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, pertanto avremo: € 888.000 – 10% = € 799.200 in c.t. **€ 799.000**

Per quanto attiene la stima dei fondi rustici pignorati si considerano i valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza che per il Comune di Solopaca sono:

Bosco ceduo = €/ha 5800

Seminativo = €/ha 13.700

Seminativo Arborato = €/ha 19.500

$V_{\text{cespite 2 (lotto1)}} = \text{ha } 0.2706 \times \text{€ /ha } 19.500 = \text{€ } 5276,7$  in c.t. **€ 5.300**

$V_{\text{cespite 3 (lotto1)}} = \text{ha } 0.0135 \times \text{€ /ha } 19.500 = \text{€ } 263.25$  in c.t. **€ 265**

**Valore LOTTO 1** =  $V_{\text{cespite 1 (lotto1)}} + V_{\text{cespite 2 (lotto1)}} + V_{\text{cespite 3 (lotto1)}} =$

$\text{€ } 799.000 + \text{€ } 5.300 + \text{€ } 265 = \text{€ } 804.565$  in c.t. **€ 804.500**

Il lotto 2 si compone di due cespiti che sono fondi rustici qualità bosco ceduo e seminativo, per essi si hanno i seguenti valori di stima:

$V_{\text{cespite 1 (lotto2)}} = \text{ha } 1.2370 \times \text{€ /ha } 5800 = \text{€ } 7174.60$  in c.t. **€ 7.175**

$V_{\text{cespite 2 (lotto2)}} = \text{ha } 0.5820 \times \text{€ /ha } 13700 = \text{€ } 7973.40$  in c.t. **€ 7.975**

**Valore LOTTO 2**

$$V_{\text{lotto2}} = V_{\text{cespite 1 (lotto2)}} + V_{\text{cespite 2 (lotto2)}} = € 7175 + 7975 = \mathbf{€ 15.150}$$

**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 :

$$V = \mathbf{Bf / r}$$

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%.

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

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

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

avendo indicato con  $r_{\text{comm}}$  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 I° semestre 2010, a seconda della destinazione d'uso dell'immobile, facendo riferimento alla superficie netta :

Comune di Solopaca		
Immobile Tipologia	Valori locazione ( €/mqxmese)	
	min	max
A/7	6.6	9.6

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 in esame ( cespite 1 lotto1):  $(6.6 + 9.6) / 2 = 8.1 \text{ € / mq}$ ;

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 quanto detto nei paragrafi precedenti le facciate dell'unità immobiliare hanno bisogno di manutenzione, anche se non totale, per cui si sceglie una percentuale del **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%
A4	3	26.00%
A/4	2	25.00%
A4	1	24.00%

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

Nel caso in esame si ritiene di assumere un valore orientativo del **30.00%**. Sommando tutte le percentuali e moltiplicando per il reddito lordo annuo, si hanno le spese totali annuali; le stesse, sottratte al reddito lordo, ci danno il reddito netto annuale dell'immobile. Il totale delle spese ottenute è il **36.00%**.

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  $r_m$  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 prospicienza 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 : + **0.15%**

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

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

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, 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 Solopaca 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.

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. ± 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 ± 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.

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

<b>Giudizio sul livello di inquinamento ambientale :</b>	
Scarso	+0.04%
Mediocre	+0.02%
Sufficiente	+ 0.00%
Buono	-0.02%
Ottimo	-0.04%
<b>Giudizio sulla presenza di verde pubblico :</b>	
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 buono,

otteniamo una percentuale del **+ 0.00%**.

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 ottime , 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 l'immobile trovasi ubicato nel Comune di Solopaca , in un'area adiacente al centro abitato, 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%**.

8) Quota rispetto al piano stradale ± 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%**.

Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti  
9) ± 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%**

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

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:

<b>Grado di rifinitura interno :</b>	
Mediocre	+0.06%
Ordinario	+0.02%
Sufficiente	0.00%
Discreto	-0.02%
Buono	-0.04%
Ottimo	-0.06%
<b>Grado di rifinitura esterno :</b>	
Mediocre	+0.06%
Ordinario	+0.02%
Sufficiente	0.00%
Discreto	-0.02%
Buono	-0.04%
Ottimo	-0.06%
<b>Livello tecnologico degli impianti :</b>	
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 sufficiente, quello esterno ordinario ed il livello tecnologico degli impianti risulta anch'esso sufficiente; per cui la percentuale utilizzata sarà **+0.02%**.

- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle  
Situazioni strutturali ± 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 :

<b>Stato di conservazione interno :</b>	
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 **+ 0.00%** .

12) Età dell'edificio  $\pm 0.10\%$

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quelli precedenti, attribuendo il giudizio massimo ( - 0.10% ) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni. Per quelli più vecchi o che hanno subito ristrutturazioni importanti più di cinque anni fa, il coefficiente va via via salendo , fino ad un massimo di +0.10%. L'immobile in esame è stato realizzato verso la metà degli anni 80, si adotta un coeff. percentuale di **+0.05%**.

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

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

Piuttosto che considerare separatamente le due voci, si è optato per la definizione di un unico coefficiente di produttività 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 produttività.

Nel caso specifico si assume il valore **+0.04%**.

La somma algebrica di tutte le percentuali ricavate dai prospetti precedenti per l'unità abitativa ( foglio 4 p.lla 559 sub10) 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;

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, consultando le agenzie immobiliari della zona :

*Quotazione media canoni locativi per abitazioni cat. A/7 :*

**6.00 €/ mq x mese**

Quotazione media OMI I° semestre 2010 : 8.1 €/mq x mese

Si adotterà come valore medio locativo :  $6.00 + 8.1 \approx 7 \text{ €/mq x mese}$

V cespite 1( lotto1)

Pertanto, si ha :

REDDITO LORDO ANNUO (Lotto1) =  $Rla(1) = \text{Cap} - \text{Interessi legali} + \text{Interessi commerciali}$

ove :  $\text{Cap} = \text{Cm} \left( 12 + \frac{r_{\text{comm}}}{12} \times 78 \right)$  ;

$\text{Cm} = 724 \times 7 = 5068 \text{ €/ mese}$  ;

$r_{\text{comm}} = r_m + \sum \% \text{ detrazioni e aggiunte del caso in esame} = 4\% + 0.15\% + 0\% + 0\% + 0\% - 0.03\% + 0\% + 0\% + 0\% + 0\% + 0.02\% + 0\% + 0.05\% + 0.04\% = 4.23\%$  per cui si ha:

$\text{Cap} = 5068(12 + 0.0423 \times 78/12) \approx \text{€ } 62209$

**Interessi legali** (su cauzione) =  $5068 \times 3 \times 2.50\% = \text{€ } 380$

**Interessi commerciali su Cap** =  $\text{€ } 62209 \times 0.50\% = \text{€ } 311$

$Rla(1) = \text{€ } 62209 - \text{€ } 380 + \text{€ } 311 = \text{€ } 62140$

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

**Reddito netto annuale (Rna)** =  $\text{€ } 62140 - 36\% \approx \text{€ } 39769$

$V_{\text{cespite 1( lotto1)}} = Rna / r_{\text{comm}} = \text{€ } 39769 / 4.23\% = \text{€ } 940,165$  in c.t. € 945.000 a cui si opera una decurtazione del 10% per tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, pertanto avremo :  $\text{€ } 945.000 - 10\% = \text{€ } 850.500$

Il valore degli altri cespiti sia del lotto1 che del lotto 2 resta quello stimato con l'applicazione dei valori agricoli medi precedentemente descritti.

Pertanto avremo :

$V_{\text{lotto1}} = V_{\text{cespite 1( lotto1)}} + V_{\text{cespite 2( lotto1)}} + V_{\text{cespite 3( lotto1)}} = \text{€ } 850.500 + \text{€ } 5.300 + \text{€ } 265 = \text{€ } 856.065$   
in c.t. **€ 856.000**

ed il valore del lotto 2 resta invariato  $V_{\text{lotto2}} = \text{€ } 15150$

### 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 :

**LOTTO 1**

$$V_{\text{mercato 1}} = (804.500 + 856.000) / 2 = \text{€ } 830.250$$

**LOTTO 2**

$$V_{\text{mercato 2}} = (15.150 + 15.150) / 2 = \text{€ } 15.150$$

**i. SE TRATTASI DI QUOTA INDIVISA**

*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.*

Nel caso in oggetto non trattasi di quota indivisa.

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

<b>LOTTO 1</b>						
<b>COMUNE DI SOLOPACA</b>						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTATARIO
19	659		A/7	VANI 24.5	Euro 2530.64	
19	82		Seminativo arb.	Are 27.06	Reddito Dom. Agrario E. 27.35 E. 18.17	
17	319		Vigneto	Are 1.35	E 1.88 E. 1.25	1

Valore a base d'asta LOTTO 1 = € 830.250

LOTTO 2							
COMUNE DI SOLOPACA							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO ED INTESTATARIO/I				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO		INTESTATARIO
					DOM.	AGR.	
20	267		BOSCO CEDUO 2	HA 01.23.70	E.19.17	E.3.83	T.
20	268		SEMINATIVO 5	HA 00.58.20	E.12.02	E.13.53	

Valore a base d'asta LOTTO 2 = € 15.150

Da quanto innanzi esposto si ribadisce, in conclusione che il valore dei beni pignorati di cui alla procedura n° 86/2009 ammonta complessivamente : € 830.250 + € 15.150 = € 845.400  
 Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.  
 Benevento, 07/09/ 2011

II CTU



Ing. Pietro Costanzo

*Pietro Costanzo*





1  
2  
3



4  
3  
r  
2  
1