

TRIBUNALE DI BENEVENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°341/2011 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ssa Maria Letizia D'Orsi

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Causa tra: ***** (Creditore procedente)

Contro: ***** ***** (debitore)



Contiene: Relazione

L'esperto estimatore

Geom. Paolo Russo

1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paolo Russo con studio in Via Roma n. 31 Apollosa BN, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Benevento al n.910, e all'albo dei CTU è stato nominato esperto estimatore dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi del Tribunale di Benevento con provvedimento dell' 11/04/2013 (cfr. allegato "A"), per il procedimento n. 341/2011 R.G.Es. promosso dalla ***** (creditore procedente) ***** (creditore intervenuto) contro ***** ***** (debitore)

2) INCARICO

In data 09/05/2013 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. allegato "B") e in quella sede il Giudice poneva con riferimento all'immobile oggetto del pignoramento del diritto d'usufrutto sito in Ceppaloni (BN) alla ***** *****Località ***** ***** identificato catastalmente al foglio 1 particella 565 subalterno 3 e 4 il seguente quesito:

a) *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini e 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 e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale 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 delle zone e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (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 ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla normativa vigente e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

c) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 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 d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

e) *All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e 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 eventuale*

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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

g) Ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali);*
- eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- eventuali cause in corso;*
- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta 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 al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

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

3) QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state svolte le seguenti attività:

Studio del fascicolo, indagini e ricerche preliminari consistenti in:

- Richiesta documentazione e visure presso Agenzia del Territorio di BN
- Agenzia del Territorio di BN Servizio Pubblicità Immobiliare (*cfr. allegato "C"*)
- Richiesta titoli abilitativi (*cfr. allegato "D"*) ed elaborati tecnici presso sportello unico edilizio del Comune di Ceppaloni (*cfr. allegato "E"*);
- Convocazioni delle parti per l'inizio delle operazioni peritali e primo sopralluogo con nota del 25.05.2013 spedita con racc. A/R del 25.05.2013 n. 13756086450-0 all'indirizzo dell'esecutato e comunicazione del 25.05.2013 con A/R n. 13756086451-1 al coniuge. *Rispettivamente la prima rinviata al mittente con la dicitura trasferito e la seconda accettata.*
- Sopralluogo del 12.06.2013 verbale a seguito di osservazioni non è stato consentito l'accesso (*cfr. allegato "F"*)
- Raccomandata A/R del 20.06.2013 n. 13756086545-5 all'esecutato e raccomandata A/R del 20.06.2013 n.13756086544-3 al coniuge a chiarimento dell'osservazione di cui al verbale precedente. *Raccomandate rinviate al mittente rispettivamente, quale trasferito e non accettata.*

- Sopralluogo con Custode Giudiziario del 08.08.2013;
- Ricerche e analisi per le quotazioni dei valori medi di mercato.
- Indagini tenute, informazioni acquisite in loco, internet, Agenzia del Territorio ecc.
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati.

A seguito di quanto sopra il sottoscritto ha redatto la sotto estesa relazione.

4) RISPOSTE AL QUESITO

a) Individuazione dei beni oggetto di pignoramento caratteristiche comuni ai due immobili

I beni oggetto di esecuzione consistono in n. 2 immobili per civile abitazione, in Ceppaloni alla ***** ***** ***** ***** in zona "D1 aree urbanizzate di PIP approvati" ubicati al primo piano di un immobile ad uso artigianale.

Informazioni sulla zona

Denominazione: Ceppaloni Località ***** _ ***** *****
 Tipologia : Comune
 Caratteristiche: Normali
 Area Urbanistica: Area urbanizzata insediamenti produttivi
 Urbanizzazione: Completamente urbanizzata
 Servizi: Uffici Comunali, Servizi sociali, aree attrezzate per attività sportive.
 Traffico: Sostenuto su strada ***** – Limitato su strade di servizio all'area.
 Parcheggi: Sufficienti.
 Collegamenti pubblici: Pullman di linea a 50 mt.
 Zone limitrofe: Residenziali e residenziali originarie.

5) Al fine di agevolare la vendita e per le caratteristiche i beni possono essere distinti in due lotti

LOTTO 1

Appartamento al piano 1° su unico livello (abitazione) terrazzo a livello

Localizzazione: Ceppaloni Località ***** ***** ***** stralcio mappa. (cfr. allegato "G")

Composizione ed identificazione catastale: **Piano primo, foglio 1 p.lla 565 sub 3**

Confini appartamento: (cfr. allegato ("H"))

Appartamento piano 1°

A nord con p.lla 564 bene comune non censibile a sua volta con beni Comune di Ceppaloni

Ovest con p.lla 564 bene comune non censibile a sua volta con beni del Comune di Ceppaloni

A Sud p.lla 564 bene comune non censibile a sua volta con beni ***** _ *****

Ad Est p.lla 564 bene comune non censibile a sua volta con beni Comune di Ceppaloni

b) Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto

Lotto UNICO Immobile costituito da appartamento catastalmente piano primo ad uso abitazione Ceppaloni Località *****_ ***** ***** – Accesso dalla p.lla 564 tramite vano scala esclusivo. L'immobile è ubicato all'interno di un complesso il cui piano terra è adibito ad attività di lavorazioni artigianali.

Il fabbricato in calcestruzzo armato 1) Realizzazione dalla struttura anno 1999

Completamento nell'anno 1999.

Destinazioni dell'unità immobiliare all'interno del complesso:

All'immobile oggetto di pignoramento si accede da area a parcheggio e manovra riservata al complesso, con ingresso esclusivo al vano scala dell'appartamento. La struttura portante del

fabbricato è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento. La copertura a lastrico solare anch'essa realizzata con solaio in latero cemento .

L'immobile oggetto di pignoramento a destinazione abitativa composto per la zona giorno di un ingresso, soggiorno pranzo, e da una cucina abitabile, per la zona notte tre camere di cui una doppia con spogliatoio e ripostiglio e da due vani bagno il tutto dislocati da un disimpegno per una superficie netta totale di mq. 181 ed una altezza interna di m. 2,90. L'abitazione è dotata, di un terrazzo a livello con accesso dalla zona giorno e dalla zona notte con una superficie utile di mq.153.

L'abitazione è dotata: di finiture civili di buona qualità (pavimento, rivestimenti e battiscopa in piastrelle di gres ceramico, superficie verticale intonacate e tinteggiate con stucco veneziano e modanature in gesso) d'impianto termico (unica caldaia autonoma con elementi scaldanti) impianto di condizionamento, d'impianto idrico ed elettrico che a seguito della sola ispezione visiva, sono risultati funzionanti. Le aperture verso l'esterno sono dotate di infisso costituiti da invetriate con vetro camera e zanzariere.

c) Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Al fine di verificare la conformità urbanistica edilizia del bene, il sottoscritto, ha visionato tutti gli atti tecnici amministrativi relativi al fabbricato di cui è stata rilasciata copia dei titoli abilitativi dal comune di Ceppaloni riscontrando quanto segue:

Il primo titolo abilitativo agli atti dell'Ufficio Tecnico è la concessione edilizia n. 20 notificata il 10.02.1998 (cfr. allegato "D") e la seconda concessione in variante è la n. 7 rilasciata il 18.06.1999 notificata il 23.006.1999 relata di n.493 (cfr. allegato "D") Richiesta di abitabilità presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceppaloni non rilasciata per carenza di certificazioni (da integrare) (cfr. allegato "I") Dall'esame dei grafici risultano difformità urbanistiche per l'immobile p.lla 565 sub.4.

d) Identificazione catastale

Dalle indagini ipocatastrali effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Benevento (cfr. Allegato "M") il bene è individuato dalla particella 565 sub.3 foglio 1 di Ceppaloni.

- Planimetria immobile (cfr.allegato "N")

Lotto	Dati identificativi				Dati di classamento e intestazione catastale				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Indirizzo	Rendita	Intestazione Catastale
Unico	1	565	3	A/2	4	9,5 vani	***** ***** *****	€ 883,14	***** ***** nato a Benevento Il 22.04.1979
	Catasto fabbricati comune di Ceppaloni (BN)								

I dati catastali sopra riportati identificano gli immobili tranne che per l'intestatario in virtù dell'atto di donazione del 19. 08.2011 trascritto a Benevento in ai n. 9067/6818 oggetto di revoca.

e) Stato di possesso

L' immobile risulta occupato dal debitore.

f) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Visure Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Allegati (cfr. allegato "C")

Titoli e passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio

Dati catastali e ubicazione dell'immobile

a) Fabbricato riportato in N.C.E.U. del comune di Ceppaloni al foglio 1 mappale 565 sub. 3 ,
località ***** snc, piano T-1, categoria A/2 classe 4 vani 9,5 rendita euro 883,14;

b) Vincoli ed oneri giuridici

Non risultano esservi spese fisse di gestione né di manutenzione dell'immobile;

Non vi sono spese condominiali già deliberate non ancora scadute;

Non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente;

Elenco dei precedenti proprietari nel ventennio e dei relativi atti di acquisto, con indicazione degli estremi:

Il suolo sul quale è stata realizzata l'unità immobiliare riportato in N.C.T. del comune di Ceppaloni al foglio 1 mappali 490 496 e 525; perveniva ***** , nato a ***** (AV) il 09 febbraio 1961, per intero nella piena proprietà, in esercizio di attività di impresa, in virtù di atto di compravendita per notar Pellegrino D'Amore del 18 ottobre 1997, rep. 127438, trascritto a Benevento il 13 novembre 1997 ai numeri 10310/8988, 110311/8989 e 10312/8990, da ***** , nato a ***** BN il 17 marzo 1932 (per il diritto di proprietà relativo al mappale n. 490) ***** , nato a ***** , 07 giugno 1946 (per diritto di proprietà relativamente al mappale n. 496) e ***** , nato a Ceppaloni (BN) il 07 dicembre 1949 (per diritto di proprietà relativamente al mappale n. 525).

In data 19 agosto 2011, con atto di donazione per notar Sandra Sabatelli, rep. 21043, trascritto a Benevento il 26 agosto 2011 ai numeri 9067/6818, i Sig. ***** , nato a ***** Il 09. Febbraio 1961 e ***** , nata a ***** (BN) il 09 novembre 1960, quali coniugi in comunione legale, *riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di reciproco accrescimento*, hanno donato al figlio ***** , nato a ***** il 22 aprile 1979, la nuda proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

Nota: il donante, sig. ***** , precisa che sebbene nell'atto di compravendita sopra citato (atto per notar Pellegrino D'Amore del 18 ottobre 1997), si fosse costituito da solo, quale titolare di ditta individuale monogestita, gli immobili in oggetto non sono mai stati caricati nel patrimonio della stessa quale bene strumentale né mai adibiti ad impresa e pertanto sono da subito ricaduti nel regime di comunione legale immediata, come anche confermato dal coniuge.

A ***** , il mappale 490 ex 211 del foglio 1 pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita per notar Michele Vetere del 09 aprile 1961 rep 53141/5606, trascritto a Benevento il 26 aprile 1961 ai n. 3756/3342, da ***** , nato ad ***** il 29 novembre 1934 e ***** , nata a ***** (**) il 01 settembre 1902.

A ***** , il mappale n. 496 ex 291 del foglio 1, pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù di atto di donazione per notar Riccardo Dell'Aquila del 25 settembre 1976, trascritto a Benevento il 15 ottobre 1976 ai numeri 7984/7409, da ***** , nato ad Arpaize (BN) il 20.07.1912.

A ***** , il mappale n. 525 ex 352 del foglio 1, pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù di atto di donazione per notar Riccardo Dell'Aquila del 25 settembre 1976 ai numeri 7985/7410, da ***** , nato ad Arpaize (BN) il 20 luglio 1912.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Verbale di pignoramento immobili**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento il 19 dicembre 2011, trascritto a Benevento il 09 gennaio 2012 ai nn. 206/186, a favore di ***** , con sede in Benevento, codice fiscale 00955820626, contro

***** ***** ***** , nato a ***** (**) il 09 febbraio 1961, codice fiscale ***** ***** , gravante per il diritto di usufrutto per il diritto d'usufrutto sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Atto di rinuncia**, per notar Sandra Sabatelli del 05 gennaio 2012, rep 21239/9391, trascritto a Benevento il 09 gennaio 2012 ai nn. 228/207, con i coniugi ***** ***** ***** , nato a ***** (**) il 09 febbraio 1961 e ***** ***** , nata a ***** ***** ***** (**) il 09 novembre 1960, dismettono l'usufrutto vitalizio, attuale, riservato con atto di donazione innanzi indicato (atto per notar Sandra Sabatelli del 19 agosto 2011, rep. 21043) pertanto, per effetto (indiretto) ***** ***** , nato a ***** il 22 aprile 1979, già nudo proprietario degli immobili donati, diviene pieno ed assoluto proprietario degli immobili stessi.
- **Costituzione di fondo patrimoniale**, per notar di Sandra Sabatelli del 5 gennaio 2012, rep. 21241/9393, trascritto a Benevento il 09 gennaio 2012 ai numeri 229/208, con cui ***** ***** , nato a ***** il 22 Aprile 1979 coniugato, in regime di separazione dei beni, con ***** ***** ***** , nata ad ***** IL 20 ottobre 1979, destina e vincola la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, ai bisogni della famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c..
- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, trascritta Benevento il 19 marzo 2012 ai nn. 2941/2506, a favore di ***** ***** , con sede in ***** (**), codice fiscale ***** , con cui si chiede ai sensi dell'art.2901 e seg. c.c. la nullità o inesistenza o inefficacia, dell'atto di donazione sopra citato, per notar Sandra Sabatelli del 19 agosto 2011, rep. 21043, trascritto a Benevento il 26 agosto 2011 ai numeri 9067/6818 e dell'ipoteca volontaria iscritta a Benevento il 05 ottobre 2011 ai nn. 10497/1335, di seguito indicata.
- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, trascritta a Benevento il 31 ottobre 2012 ai nn. 11588/9480 a favore di ***** ***** , con sede in ***** (**), codice fiscale ***** , con cui si chiede la nullità o inesistenza o inefficacia di atti.

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali, per € 102.000, estinguibile in anni 11, iscritta a Benevento il 05.10.2011 ai numeri 10497/1335, a favore di ***** ***** ,nata a ***** ***** ***** (**) il 26.08.1967, c.f. ***** ***** ,
CONTRO ***** ***** , nato a ***** il 22.04.1979, c.f.***** ,gravante per l'intero.

g) Informazioni aggiuntive

Pur essendo un condominio di fatto non risulta fissata alcun importo per spese condominiali.

L'immobile non è munito di certificazione di agibilità comunque presentata a richiesta al comune di Ceppaloni in attesa di integrazione con prot. 1779 del 09.03.2006 (allegato "I")

L'immobile non necessita di interventi manutenzione straordinaria.

h) Valutazione complessiva del bene

CRITERI E METODI

Scopo della stima e la determinazione del valore del diritto d'usufrutto.

L'illustrazione del percorso, principalmente in termini di metodologia e sviluppo dei calcoli, attraverso il quale si giunge a esprimere il giudizio di stima rende oggettività alla stessa e consente a chiunque di controllare i risultati. Lo scopo della stima è la determinazione del rapporto di

equivalenza tra la moneta e un determinato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso, si stimerà il valore di mercato, intendendo così valutare la capacità del bene a essere direttamente scambiato per l'utilità dispiegata. Il metodo di stima va scelto sulla quantità di dati storici, indicativi per la tipologia immobiliare sottoposta ad esame, che sono reperibili. In presenza di un mercato attivo ed esteso è senz'altro da preferire il metodo di stima sintetica comparativa che si basa sulle caratteristiche del bene da stimare con quelli simili di altri beni, di cui sono noti i dati storici (prezzi) nella determinazione del valore parametrico di riferimento per la tipologia edilizia di valutazione. Il parametro di valutazione è nella norma il valore a metro quadro di superficie commerciale, dove per superficie "commerciale" si intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore in caso di pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al caso specifico.

Il procedimento di stima adottato è stato condotto secondo i passi che seguono:

Calcolo della superficie commerciale;

Classificazione e determinazione dei coefficienti correttivi e del coefficiente correttivo globale;

Analisi del mercato immobiliare sulla base di fonti dirette (operatori del settore, intermediari e agenti immobiliari) ed indirette (pubblicazioni Agenzia del Territorio – OMI e agenzie immobiliari) e scenari previsionali a breve termine;

Determinazione del valore di stima unitario dell'immobile;

Determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Calcolo dell'usufrutto sulla base del D.M. 12 dicembre 2001 che fissa nella misura del 2,5% il saggio d'interesse legale e del decreto inter dirigenziale del 22 dicembre 2011 (G.U. n. 303 del 30.12.2011) sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al DPR 131/1986, nonché il prospetto dei coefficienti, per tutti gli atti a decorrere dalla data del 1° gennaio 2012.

al tasso di interesse del 2,50%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
<i>da 0 a 20</i>	38	95	5
<i>da 21 a 30</i>	36	90	10
<i>da 31 a 40</i>	34	85	15
<i>da 41 a 45</i>	32	80	20
<i>da 46 a 50</i>	30	75	25
<i>da 51 a 53</i>	28	70	30
<i>da 54 a 56</i>	26	65	35
<i>da 57 a 60</i>	24	60	40
<i>da 61 a 63</i>	22	55	45
<i>da 64 a 66</i>	20	50	50
<i>da 67 a 69</i>	18	45	55
<i>da 70 a 72</i>	16	40	60
<i>da 73 a 75</i>	14	35	65
<i>da 76 a 78</i>	12	30	70
<i>da 79 a 82</i>	10	25	75
<i>da 83 a 86</i>	8	20	80
<i>da 87 a 92</i>	6	15	85
<i>da 93 a 99</i>	4	10	90

Calcolo del valore dell'usufrutto

- Si prende il valore dell'intera proprietà dell'immobile e si moltiplica per il tasso d'interesse legale si ottiene così la rendita annua che sua volta è moltiplicata per il valore della tabella corrispondente all'età anagrafica di chi cede il diritto.

Calcolo della superficie commerciale (Sc)

Per superficie commerciale (Sc) s'intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti adiacenti o con le parti condominiali, ove presenti.

Le aree accessorie sono state rapportate alla superficie abitativa attraverso l'applicazione d'idonei coefficienti correttivi.

Detta **Sp** la superficie dell'unità immobiliare, **Sn** le superfici dei vani accessori e **Kn** i coefficienti correttivi degli spazi accessori, la superficie commerciale **Sc** è calcolata come segue:

$$Sc = Sp + \sum Sn * Kn^{(1)}$$

In cui:

$$Sp = \text{mq. } 247,00 \quad \text{Superficie abitazione} \quad K = 1 \quad Sr = \text{mq. } 247,00$$

$$Sn2 = \text{mq. } 153,00 \quad \text{Superficie Terrazzo a livello} \quad K = 0,25 \quad Sr_1 = \text{mq. } 38,25$$

Dalla (1) si ottiene:

$$Sc = 285,25 \text{ mq.}$$

Classificazione e determinazione dei coefficienti correttivi e di quello globale

I coefficienti correttivi adottati sono stati classificati in:

coefficienti di zona (δ), che esprimono valori generici di appetibilità commerciale della zona d'interesse attraverso l'analisi delle sue caratteristiche posizionali (δ_1), funzionali (δ_2), ed estetiche (δ_3);

coefficienti dell'edificio (Δ), che esprimono valori d'incidenza diretta sulla rendita attraverso l'analisi delle caratteristiche funzionali (Δ_1), estetiche (Δ_2), sociali (Δ_3), e di conservazione (Δ_4) dell'edificio al cui interno è localizzata l'unità immobiliare oggetto di stima;

Coefficiente dell'unità immobiliare (Ω), che esprimono valori di rendita attraverso l'analisi degli aspetti funzionali (Ω_1), delle varianti estetiche (Ω_2), delle varianti posizionali (Ω_3), delle varianti dimensionali (Ω_4) e delle varianti di conservazione per l'unità immobiliare oggetto di stima;

COEFFICIENTI DI ZONA		δ
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		δ_1
Caratteristiche	Descrizione	Coefficiente
Centralità	Localizzazione rispetto al centro comunale	0,96
Vicinanza	Presenza di elementi di pregio posti nelle vicinanze dell'immobile	0,98
Valore coefficiente δ_1		0,94

CARATTERISTICHE FUNZIONALI		δ_2
POSITIVE		
Caratteristica	Descrizione	Coefficiente
Fognatura	Presenza di servizio di rete	1,00
Adduzione idrica	Presenza di servizio di rete	1,00
Linea elettrica	Presenza di servizio di rete	1,00
Telefono	Presenza di servizio di rete	1,00
Gas	Presenza di servizio di rete	1,00
Verde attrezzato	Assenza di servizio	0,95
Trasporti	Presenza di servizio	1,00
Uffici pubblici	Assenza di servizio	0,90
Impianti sportivi	Presenza del servizio	0,90
Cinema teatri	Assenza del servizio	0,90
Centri commerciali	Presenza del servizio	1,00

NEGATIVE		
Tralicci elettrici	Non presenti	1,00
Depuratori	Presenti	0,95
Cimiteri	Non presenti	1,00
Binari ferroviari	Non presenti	0,95
Ospedali	Non presenti	1,00
Carceri	Non presenti	1,00
Discoteche	Non presenti	1,00
Stadio	Non presenti	1,00
Aree industriali	Presenti	0,95
Valore coefficiente δ_2		0,59

CARATTERISTICHE ESTETICHE		δ_3
Caratteristica	Descrizione	Coefficiente
Di visuale	Assenza di panoramicità e presenza di elementi naturali	1,00
Di godimento diretta	Attraversamento scorci caratteristici con attraversamenti di zone urbane a media pressione antropiche	1,00
Valore coefficiente δ_3		1,00
Valore del coefficiente globale di zona: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 =$ 0,55		

CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Impianti	Descrizione	Coefficiente
Elettrico	Presente	1,00
Idraulico	Presente	1,00
Gas	Presente	1,00
Riscaldamento	Presente	1,00
Telefonico	Presente	1,00
Citofonico	Presente	1,00
Condizionamento	Presente	1,05
Valore coefficiente Δ_1		1,05

CARATTERISTICHE ESTETICHE		Δ_2
Elemento	Descrizione	Coefficiente
Facciata	Buona	1,00
Portone d'ingresso	Buono	1,05
Infissi esterni	Buoni	1,05
Valore coefficiente Δ_2		1,10

Caratteristiche sociali			Δ_3
Parametro	Descrizione		Coefficiente
Cancello	Presente cancello di accesso alla proprietà		1,05
Videocitofono	Presente		1,00
Videosorveglianza	Non è presente un sistema di videosorveglianza		0,99
Recinzione proprietà	Presente		1,05
Diritti di terzi	L'accesso avviene su strada pubblica		1,00
Rumori molesti	Diurni		0,98
Valore coefficiente Δ_3			1,07
INTERVENTI DI CONSERVAZIONE			Δ_4
Elemento	Lavori	Descrizione	Coefficiente
Ingresso	Non necessitano		1,00
Facciata	Non necessitano interventi sulle pareti esterne		1,00
Interno	Non necessitano		1,08
Terrazzo	Manutenzione ordinaria		0,99
Struttura	Nessuno Struttura integra		1,00
Valore coefficiente Δ_4			1,07

Valore del coefficiente globale dell'edificio:	$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 =$	1,32
--	--	-------------

COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		Ω
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Ω_1
Aspetto funzionale	Descrizione	Coefficiente
Illuminazione naturale	Buona	1,05
Illuminazione artificiale	Buona	1,05
Ventilazione naturale	Buona	1,03
Distribuzione degli ambienti	Buona	1,05
Qualità dei servizi	Buona	1,03
Valore coefficiente Ω_1		1,23

VARIANTI ESTETICHE		Ω_2
Porta d'ingresso	Positivo	1,00
Tinte e colori	Positivo	0,97
Pavimentazione	Positivo	1,04
Piastrelle WC	Positivo	1,05
Rubinetteria	Positivo	1,05
Finestre	Positivo	1,03
Valore coefficiente Ω_2		1,14

VARIANTI POSIZIONALI		Ω_3
Variante	Giudizio	Coefficiente
Affaccio prevalente zona ingresso	Area manovra e parcheggio	1,00

Valore coefficiente Ω_3	1,00
--------------------------------	-------------

VARIANTI DIMENSIONALI	Ω_4
Taglio dimensionale dell'unità	Coefficiente
Tra 198 e 216 mq di abitazione	0,96
Valore coefficiente Ω_4	0,96

Variante di conservazione e quadro d'intervento	Ω_5	
Variante di conservazione	Quadro d'intervento	Coefficiente
Nel suo complesso l'unità immobiliare oggetto di stima è in buono stato di manutenzione, non necessita di opere di tinteggiatura interna installazione eventualmente di sistemi di sicurezza allarme	Interventi volti alla sicurezza, e al comfort.	1,00
Coefficiente Ω_5		1,00

Valore del coefficiente globale dell'unità: $\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 =$ **1,34**

Coefficiente correttivo globale $\delta * \Delta * \Omega =$ **0,97**

Analisi del mercato immobiliare

In generale, il mercato indica nel 2012, rispetto all'anno precedente un andamento dei prezzi in diminuzione per le abitazioni e i negozi.

Causa dovuta a una diminuzione della domanda, e a una maggiore offerta d'immobili presente sul mercato, con un numero di compravendite concluse in diminuzione rispetto agli anni passati.

Per quanto attiene al numero di transazioni, si rileva una diminuzione percentuale che varia tra il 4% e il 5% delle abitazioni e dei negozi. È rilevata per l'anno 2012 una riduzione dell'interesse per gli alloggi usati a favore degli alloggi di nuova costruzione. Si conferma, come il tempo medio di vendita degli immobili uso abitazione tra 10 e 12 mesi.

Cresce l'apprezzamento per i locali semicentrali di piccole e medie dimensioni e in buono stato. Le previsioni per il 2013 indicano un sostanziale miglioramento dell'andamento delle compravendite con particolare attenzione per le zone semicentrali con un recupero che varia tra il 7% e il 9%. Le compravendite nella regione Campania con riferimento all'anno 2012 hanno subito un lieve calo rispetto al 2011 del 7,6% se invece si considera l'intera provincia nella fattispecie Benevento il dato precedente ha subito un calo del 2% e un successivo 2% nell'anno 2013 tendenzialmente al rialzo.

Recependo lo scenario nazionale come riferimento, nel caso dell'unità immobiliare oggetto di stima, essendo localizzata in zona semicentrale, appare ragionevole ipotizzare per il secondo semestre 2013 e il primo semestre 2014, un andamento stabile del volume di transazioni rispetto all'anno 2012, seppur con un andamento in lieve diminuzione dei prezzi che si attesta intorno al 4% e il 5% .

Le principali influenze di deprezzamento sono riconducibili ai seguenti fattori:

Diminuzione generalizzata dei prezzi di compravendita;

Maggiore offerta d'immobili presenti sul mercato.

La previsione tendenziale di aumento dei prezzi è calmierata dai due precedenti fattori pertanto a fronte dello scenario delineato si applica una riduzione del 4,5 % ai valori del 2° semestre dell'anno 2012 come riduzione tendenziale per il secondo semestre 2013 e il 1° semestre 2014;

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CEPPALONI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1000	L	3,7	5,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	890	L	3,4	4,6	N
Box	NORMALE	460	510	L	2	2,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1450	1800	L	6,4	9,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

b) Calcolo dell'usufrutto

Vus = Valore usufrutto

Ra = Rendita annua

Co = Coefficiente tabellare come da adeguamento D.l. del 22.12.2011 determinato sulla base dell'età

del beneficiario nel caso specifico nella fascia da 51 a 53 anni corrisponde a 28.

Vus= € 6.384,50 x 28 = € 179.607,40

Lotto 1 Valore usufrutto in c.t. € 178.760

LOTTO 2

Appartamento al piano 1° e terrazzo a livello

Localizzazione: Ceppaloni Località *****_ ***** stralcio mappa. (cfr. allegato "O")

Composizione e identificazione catastale: **Piano primo, foglio 1 p.IIa 565 sub 4**

Confini appartamento: (cfr. allegato "P".)

Appartamento piano 1°

A nord con p.IIa 564 bene comune non censibile a sua volta con beni Comune di Ceppaloni

Ovest con p.IIa 564 bene comune non censibile a sua volta con beni del Comune di Ceppaloni

A Sud p.IIa 564 bene comune non censibile a sua volta con beni *****_*****

A Est p.IIa 564 bene comune non censibile a sua volta con beni Comune di Ceppaloni

b) Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto

Lotto UNICO Immobile costituito da appartamento catastalmente piano primo a uso abitazione Ceppaloni Località *****_ *****- Accesso dalla p.IIa 564 tramite vano scala esclusivo. L'immobile si trova all'interno di un complesso il cui piano terra è adibito ad attività di lavorazioni artigianali.

Il fabbricato in calcestruzzo armato 1) Realizzazione dalla struttura anno 1999

Completamento nell'anno 1999.

Destinazioni dell'unità immobiliare all'interno del complesso:

All'immobile oggetto di pignoramento si accede da area a parcheggio e manovra riservata al complesso, con ingresso al vano scala esclusivo dell'appartamento. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento. La copertura a lastrico solare anch'essa realizzata con solaio in latero cemento .

L'immobile oggetto di pignoramento assentito a locale esposizione costituito da unico ambiente, di fatto trasformato a uso abitazione, è composto per la zona giorno di un ingresso, soggiorno pranzo, e da una cucina abitabile, per la zona notte tre camere di cui una doppia con spogliatoio e ripostiglio e da due vani bagni il tutto dislocati da un disimpegno per una superficie netta totale di mq. 181 e un'altezza interna di m. 2,90. L'abitazione è dotata, di un terrazzo a livello con accesso dalla zona giorno e notte con una superficie utile di mq.100 su cui insiste un porticato di mq. 53,00 circa.

L'abitazione è dotata: di finiture civili di buona qualità (pavimento, rivestimenti e battiscopa in piastrelle di gres ceramico, superficie verticale intonacate e tinteggiate con stucco veneziano e modanature di gesso) dotato d'impianto termico (unica caldaia autonoma con elementi scaldanti) di condizionamento, di filodiffusione, idrico ed elettrico, che a seguito della sola ispezione visiva, risultano funzionanti. Le aperture verso l'esterno sono dotate d'infisso costituiti da invetriate con vetro camera e zanzariere.

c) Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Al fine di verificare la conformità urbanistica edilizia del bene, il sottoscritto, ha visionato tutti gli atti tecnici amministrativi relativi al fabbricato di cui è stata rilasciata copia dei titoli abilitativi dal comune di Ceppaloni riscontrando quanto segue:

Il primo titolo abilitativo agli atti dell'Ufficio Tecnico è la concessione edilizia n. 20 notificata il 10.02.1998 (cfr. allegato "Q") e la seconda concessione in variante è la n. 7 rilasciata il 18.06.1999 notificata il 23.006.1999 relata di n.493 (cfr. allegato "R") Richiesta di agibilità presentata presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceppaloni non rilasciata per carenza di certificazioni (da integrare) (cfr. allegato "S")

Dall'esame dei grafici vi sono difformità urbanistiche per cambio di destinazione d'uso dell'immobile cui si fa riferimento in precedenza.

Il cambio di destinazione da locali uso espositivo ad ambienti uso abitazione non può essere sanato poiché per svolgere delle nuove funzioni, è stato necessario compiere delle modifiche strutturali o distributive, soggette a un Permesso di Costruire. Il locale Piano Regolatore inoltre non consente il cambio di destinazione nella zona oggetto dell'intervento poiché l'immobile si trova in area P.I.P. Piano Insediamenti Produttivi "D1" del Comune di Ceppaloni, ove le norme attuative consentono la realizzazione di un volume a uso abitazione pari al 20% del volume assentito per attività produttive, nella fattispecie utilizzato da altro immobile assentito a tale destinazione, la nuova destinazione non rientra tra quelle «compatibili», cioè funzionalmente omogenee dal punto di vista urbanistico.

“È possibile modificare la destinazione d'uso di un immobile tramite opere e interventi edilizi realizzati sulla base di una semplice denuncia d'inizio attività qualora la nuova destinazione rientri tra quelle «compatibili», cioè funzionalmente omogenee dal punto di vista urbanistico. Questa la conclusione raggiunta dalla Corte di Cassazione, III sezione penale, con la sentenza n. 9894 del 5.3.2009.

La disciplina del Testo unico dell'Edilizia

*Il D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia) definisce, all'art. 3, comma 1, lettera d), gli interventi di «ristrutturazione edilizia» come quelli che «... gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, **la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti ...».***

Ne deriva che il mutamento di destinazione di uso di un immobile attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie, qualora venga realizzato dopo l'ultimazione del fabbricato e durante la sua esistenza, si configura sempre come una ristrutturazione edilizia (secondo la definizione sopra richiamata), in quanto l'esecuzione di lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di «un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente»”

I mutamenti di destinazione d'uso realizzabili tramite DIA

Secondo la Corte di Cassazione la corretta interpretazione del combinato disposto delle norme sopra illustrate è nel senso di ritenere consentiti in base alla semplice denuncia d'inizio attività solo quei mutamenti che portino a una destinazione diversa ma compatibile, concetto preso in considerazione anche dalla lettera c) dell'art. 3, comma 1.

Questo in base al fondamentale principio che la destinazione di un immobile non s'identifica con l'uso che in concreto ne fa il soggetto che lo utilizza, ma con quella impressa dal titolo abilitativo assentito (ovviamente quando tale titolo sussista e sia determinato sul punto). Ciò significa che il concetto di uso urbanisticamente rilevante è ancorato alla tipologia strutturale dell'immobile, quale individuata nell'atto di concessione, senza che esso possa essere influenzato da utilizzazioni difformi rispetto al contenuto degli atti autorizzativi e/o pianificatori.

d) Identificazione catastale

Dalle indagini ipocatastali effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Benevento (cfr. allegato "T") il bene è individuato dalla particella 565 sub.4 foglio 1 di Ceppaloni è censito alla categoria D7. Planimetria immobile (cfr. allegato "U")

Lotto	Dati identificativi				Dati di classamento e intestazione catastale		
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Indirizzo	Rendita	Intestazione Catastale
Unico	1	565	4	D/7 *****	€ 3.974,00	***** ***** nato a ***** Il 22.04.1979
	Catasto fabbricati comune di Ceppaloni (BN)						

I dati catastali sopra riportati identificano gli immobili tranne che per l'intestatario in virtù dell'atto di donazione del 19. 08.2011 trascritto a Benevento in ai n. 9067/6818 oggetto di revoca.

e) Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dal figlio.

f) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Visure Agenzia Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Allegati (cfr. allegato "V")

Titoli e passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio

Dati catastali e ubicazione dell'immobile

c) Fabbricato riportato in N.C.E.U. del comune di Ceppaloni al foglio 1 mappale 565 sub. 3 , località ***** snc, piano T-1, categoria A/2 classe 4 vani 9,5 rendita euro 883,14;

d) Vincoli ed oneri giuridici

Non vi sono spese fisse di gestione né di manutenzione dell'immobile;

Non vi sono spese condominiali già deliberate non ancora scadute;

Non vi sono spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente;

Elenco dei precedenti proprietari nel ventennio e dei relativi atti di acquisto, con indicazione degli estremi:

Il suolo sul quale è stata realizzata l'unità immobiliare riportato in N.C.T. del comune di Ceppaloni al foglio 1 mappali 490 496 e 525; perveniva ***** ***** ***** , nato a ***** (**) il 09 febbraio 1961, per intero nella piena proprietà, in esercizio di attività di impresa, in virtù di atto di compravendita per notar Pellegrino D'Amore del 18 ottobre 1997, rep. 127438, trascritto a Benevento il 13 novembre 1997 ai numeri 10310/8988, 110311/8989 e 10312/8990, da ***** ***** , nato a ***** BN il 17 marzo 1932 (per il diritto di proprietà relativo al mappale n. 490) ***** ***** , nato a ***** , 07 giugno 1946 (per diritto di proprietà relativamente al mappale n. 496) e ***** ***** , nato a ***** (BN) il 07 dicembre 1949 (per diritto di proprietà relativamente al mappale n. 525).

In data 19 agosto 2011, con atto di donazione per notar Sandra Sabatelli, rep. 21043, trascritto a Benevento il 26 agosto 2011 ai numeri 9067/6818, i Sig. ***** ***** , nato a *****

Il 09. Febbraio 1961 e ***** ***** , nata a ***** ***** (**) il 09 novembre 1960, quali coniugi in comunione legale, *riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di reciproco accrescimento*, hanno donato al figlio ***** ***** , nato a ***** il 22 aprile 1979, la nuda proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

Nota: il donante, sig. ***** ***** , precisa che sebbene nell'atto di compravendita sopra citato (atto per notar Pellegrino D'Amore del 18 ottobre 1997), si fosse costituito da solo, quale titolare di ditta individuale monogestita, gli immobili in oggetto non sono mai stati caricati nel

patrimonio della stessa quale bene strumentale né mai adibiti ad impresa e pertanto sono da subito ricaduti nel regime di comunione legale immediata, come anche confermato dal coniuge.

A ***** *****, il mappale 490 ex 211 del foglio 1 pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita per notar Michele Vetere del 09 aprile 1961 rep 53141/5606, trascritto a Benevento il 26 aprile 1961 ai n. 3756/3342, da ***** *****, nato ad ***** il 29 novembre 1934 e ***** *****, nata a ***** (AV) il 01 settembre 1902.

A ***** *****, il mappale n. 496 ex 291 del foglio 1, pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù di atto di donazione per notar Riccardo Dell'Aquila del 25 settembre 1976, trascritto a Benevento il 15 ottobre 1976 ai numeri 7984/7409, da ***** *****, nato ad ***** (BN) il 20.07.1912.

A ***** *****, il mappale n. 525 ex 352 del foglio 1, pervenne, per l'intero della piena proprietà, in virtù di atto di donazione per notar Riccardo Dell'Aquila del 25 settembre 1976 ai numeri 7985/7410, da ***** *****, nato ad ***** (BN) il 20 luglio 1912.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Verbale di pignoramento immobili**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento il 19 dicembre 2011, trascritto a Benevento il 09 gennaio 2012 ai nn. 206/186, a favore di ***** ***** ***, con sede in Benevento, codice fiscale***** contro ***** *****, nato a ***** (***) il 09 febbraio 1961, codice fiscale ***** *****, gravante per il diritto di usufrutto per il diritto d'usufrutto sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione.
- **Atto di rinuncia**, per notar Sandra Sabatelli del 05 gennaio 2012, rep 21239/9391, trascritto a Benevento il 09 gennaio 2012 ai nn. 228/207, con i coniugi ***** *****, nato a ***** (***) il 09 febbraio 1961 e ***** *****, nata a ***** (***) il 09 novembre 1960, dismettono l'usufrutto vitalizio, attuale, riservato con atto di donazione innanzi indicato (atto per notar Sandra Sabatelli del 19 agosto 2011, rep. 21043) pertanto, per effetto (indiretto) ***** *****, nato a ***** il 22 aprile 1979, già nudo proprietario degli immobili donati, diviene pieno ed assoluto proprietario degli immobili stessi.
- **Costituzione di fondo patrimoniale**, per notar di Sandra Sabatelli del 5 gennaio 2012, rep. 21241/9393, trascritto a Benevento il 09 gennaio 2012 ai numeri 229/208, con cui ***** *****, nato a ***** il 22 Aprile 1979 coniugato, in regime di separazione dei beni, con ***** *****, nata ad ***** IL 20 ottobre 1979, destina e vincola la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, ai bisogni della famiglia ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c..
- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, trascritta Benevento il 19 marzo 2012 ai nn. 2941/2506, a favore di ***** *****, con sede in ***** (**), codice fiscale ***** *****, con cui si chiede ai sensi dell'art.2901 e seg. c.c. la nullità o inesistenza o inefficacia, dell'atto di donazione sopra citato, per notar Sandra Sabatelli del 19 agosto 2011, rep. 21043, trascritto a Benevento il 26 agosto 2011 ai numeri 9067/6818 e dell'ipoteca volontaria iscritta a Benevento il 05 ottobre 2011 ai nn. 10497/1335, di seguito indicata.
- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, trascritta a Benevento il 31 ottobre 2012 ai nn. 11588/9480 a favore di ***** *****, con sede in ***** (**), codice fiscale ***** *****, con cui si chiede la nullità o inesistenza o inefficacia di atti.

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia cambiali, per € 102.000, estinguibile in anni 11, iscritta a Benevento il 05.10.2011 ai numeri 10497/1335, a favore di *****
*****, nata a ***** ***** ***** (**) il 26.08.1967, c.f. *****
CONTRO ***** ***** , nato a ***** il 22 .04.1979, c.f. *****
gravante per l'intero.

g) Informazioni aggiuntive

Pur essendo un condominio di fatto non risulta fissata alcun importo per spese condominiali.
L'immobile non è munito di certificazione di abitabilità comunque presentata a richiesta al comune di Ceppaloni in attesa d'integrazione con prot. 1779 del 09.03.2006 (cfr.allegato "S")
L'immobile non richiede interventi manutenzione straordinaria.

h) Valutazione complessiva del bene

CRITERI E METODI

Scopo della stima è la determinazione del valore del diritto d'usufrutto.

L'illustrazione del percorso, principalmente in termini di metodologia e sviluppo dei calcoli, attraverso il quale si giunge a esprimere il giudizio di stima rende oggettività alla stessa e consente a chiunque di controllare i risultati.

Lo scopo della stima è la determinazione del rapporto di equivalenza tra la moneta e un determinato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso, si stimerà il valore di mercato, intendendo così valutare la capacità del bene a essere direttamente scambiato per l'utilità dispiegata.

Il metodo di stima va scelto sulla quantità di dati storici, indicativi per la tipologia immobiliare sottoposta a esame, che sono reperibili.

Alla presenza di un mercato attivo ed esteso è senz'altro da preferire il metodo di stima sintetica comparativa che si basa sulle caratteristiche del bene da stimare con quelli simili di altri beni, di cui sono noti i dati storici (prezzi) nella determinazione del valore parametrico di riferimento per la tipologia edilizia di valutazione.

Il parametro di valutazione è nella norma il valore a metro quadro di superficie commerciale, dove per superficie "commerciale" s'intende la superficie al lordo delle pareti interne ed esterne (metà spessore in caso di pareti confinanti) aumentata della superficie lorda di accessori e pertinenze "ragguagliata" con coefficienti da fissare in base al caso specifico.

Il procedimento di stima adottato è stato condotto secondo i passi che seguono:

Calcolo della superficie commerciale;

Classificazione e determinazione dei coefficienti correttivi e di quello globale;

Analisi del mercato immobiliare sulla base di fonti dirette (operatori del settore, intermediari e agenti immobiliari) e indirette (pubblicazioni Agenzia del Territorio – OMI e agenzie immobiliari) e scenari previsionali a breve termine;

Determinazione del valore unitario dell'immobile oggetto di stima;

Determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Calcolo dell'usufrutto sulla base del D.M. 12 dicembre 2001 che fissa nella misura del 2,5% il saggio d'interesse legale e del decreto inter dirigenziale del 22 dicembre 2011 (G.U. n. 303 del 30.12.2011) sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle

rendite o pensioni vitalizie, allegato al DPR 131/1986, nonché il prospetto dei coefficienti, per tutti gli atti a decorrere dalla data del 1° gennaio 2012.

al tasso di interesse del 2,50%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

Calcolo del valore dell'usufrutto

- Si prende il valore dell'intera proprietà dell'immobile si moltiplica per il tasso d'interesse legale si ottiene così la rendita annua che sua volta è moltiplicata per il valore della tabella corrispondente all'età anagrafica di chi cede il diritto.

Calcolo della superficie commerciale (Sc)

Per superficie commerciale (Sc) s'intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti adiacenti o con le parti condominiali, ove presenti.

Le superfici accessorie sono state rapportate alla superficie abitativa attraverso l'applicazione d'idonei coefficienti correttivi.

Detta **Sp** la superficie dell'unità immobiliare, **Sn** le superfici dei vani accessori e **Kn** i coefficienti correttivi degli spazi accessori, la superficie commerciale **Sc** è calcolata come segue:

$$Sc = Sp + \sum Sn * Kn \quad (1)$$

In cui:

$$Sp = \text{mq. } 247,00 \quad \text{Superficie abitazione} \quad K = 1 \quad Sr = \text{mq. } 247,00$$

$$Sn2 = \text{mq. } 153,00 \quad \text{Superficie Terrazzo a livello} \quad K = 0,25 \quad Sr_1 = \text{mq. } 38,25$$

Dalla (1) si ottiene:

$$Sc = 285,25 \text{ mq.}$$

Classificazione e determinazione dei coefficienti correttivi e del globale

I coefficienti correttivi adottati sono stati classificati in:

coefficienti di zona (δ), che esprimono valori generici di appetibilità commerciale della zona d'interesse attraverso l'analisi delle sue caratteristiche posizionali (δ_1), funzionali (δ_2), ed estetiche (δ_3);

coefficienti dell'edificio (Δ), che esprime valori d'incidenza diretta sulla rendita attraverso l'analisi delle caratteristiche funzionali (Δ_1), estetiche (Δ_2), sociali (Δ_3), e di conservazione (Δ_4) dell'edificio al cui interno è localizzata l'unità immobiliare oggetto di stima;

Coefficiente dell'unità immobiliare (Ω), che esprimono valori di rendita attraverso l'analisi degli aspetti funzionali (Ω_1), delle varianti estetiche (Ω_2), delle varianti posizionali (Ω_3), delle varianti dimensionali (Ω_4) e delle varianti di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di stima;

COEFFICIENTI DI ZONA δ		
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		δ_1
Caratteristiche	Descrizione	Coefficiente
Centralità	Localizzazione rispetto al centro comunale	0,96
Vicinanza	Presenza di elementi di pregio posti nelle vicinanze dell'immobile	0,98
Valore coefficiente δ_1		0,94

CARATTERISTICHE FUNZIONALI			δ_2
POSITIVE			
Caratteristica	Descrizione	Coefficiente	
Fognatura	Presenza di servizio di rete	1,00	
Adduzione idrica	Presenza di servizio di rete	1,00	
Linea elettrica	Presenza di servizio di rete	1,00	
Telefono	Presenza di servizio di rete	1,00	
Gas	Presenza di servizio di rete	1,00	
Verde attrezzato	Assenza di servizio	0,95	
Trasporti	Presenza di servizio	1,00	
Uffici pubblici	Assenza di servizio	0,90	
Impianti sportivi	Presenza del servizio	0,90	
Cinema teatri	Assenza del servizio	0,90	
Centri commerciali	Presenza del servizio	1,00	

NEGATIVE			
Tralicci elettrici	Non presenti	1,00	
Depuratori	Presenti	0,95	
Cimiteri	Non presenti	1,00	
Binari ferroviari	Non presenti	0,95	
Ospedali	Non presenti	1,00	
Carceri	Non presenti	1,00	
Discoteche	Non presenti	1,00	
Stadio	Non presenti	1,00	
Aree industriali	Presenti	0,95	
Valore coefficiente δ_2		0,59	

CARATTERISTICHE ESTETICHE			δ_3
Caratteristica	Descrizione	Coefficiente	
Di visuale	Assenza di panoramicità e presenza di elementi naturali	1,00	
Di fruizione diretta	Attraversamento scorci caratteristici con attraversamenti di zone urbane a media pressione antropiche	1,00	
Valore coefficiente δ_3		1,00	

Valore del coefficiente globale di zona: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 =$ **0,55**

CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Δ_1
Impianti	Descrizione	Coefficiente
Elettrico	Presente	1,00
Idraulico	Presente	1,00
Gas	Presente	1,00
Riscaldamento	Presente	1,00
Telefonico	Presente	1,00
Citofonico	Presente	1,00
Condizionamento	Presente	1,05
Valore coefficiente Δ_1		1,05
CARATTERISTICHE ESTETICHE		Δ_2

Elemento	Descrizione	Coefficiente
Facciata	Buona	1,00
Portone d'ingresso	Buono	1,05
Infissi esterni	Buoni	1,05
Valore coefficiente Δ_2		1,10

Caratteristiche sociali		Δ_3
Parametro	Descrizione	Coefficiente
Cancello	Presente cancello di accesso alla proprietà	1,05
Videocitofono	Presente	1,00
Videosorveglianza	Non è presente un sistema di videosorveglianza	0,99
Recinzione proprietà	Presente	1,05
Diritti di terzi	L'accesso avviene su strada pubblica	1,00
Rumori molesti	Diurni	0,98
Valore coefficiente Δ_3		1,07

INTERVENTI DI CONSERVAZIONE			Δ_4
Elemento	Lavori	Descrizione	Coefficiente
Ingresso	Non necessitano		1,00
Facciata	Non necessitano	interventi sulle pareti esterne	1,00
Interno	Non necessitano		1,08
Terrazzo	Manutenzione ordinaria		0,99
Struttura	Nessuno	Struttura integra	1,00
Valore coefficiente Δ_4			1,07

Valore del coefficiente globale dell'edificio: $\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 = 1,23$

COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE		Ω
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Ω_1
Aspetto funzionale	Descrizione	Coefficiente

illuminazione naturale	Buona	1,05
illuminazione artificiale	Buona	1,05
Ventilazione naturale	Buona	1,03
Distribuzione degli ambienti	Buona	1,05
Qualità dei servizi	Buona	1,03
Valore coefficiente Ω_1		1,23
VARIANTI ESTETICHE		Ω_2
Porta d'ingresso	Positivo	1,00
Tinte e colori	Positivo	0,97
Pavimentazione	Positivo	1,04
Piastrelle WC	Positivo	1,05
Rubinetteria	Positivo	1,05
Finestre	Positivo	1,03
Valore coefficiente Ω_2		1,14

VARIANTI POSIZIONALI		Ω_3
Variante	Giudizio	Coefficiente
Affaccio prevalente	Area manovra e parcheggio	1,00
Valore coefficiente Ω_3		1,00
VARIANTI DIMENSIONALI		Ω_4
Taglio dimensionale dell'unità		Coefficiente
Tra i 198 ed i 216 mq dimensione ottimale per l'uso		1,00
Valore coefficiente Ω_4		1,00
Variante di conservazione e quadro d'intervento		Ω_5
Variante di conservazione	Quadro d'intervento	Coefficiente
Nel suo complesso l'unità immobiliare oggetto di stima è in buono stato di manutenzione, non necessita opere di tinteggiatura interna installazione eventualmente di sistemi di sicurezza allarme	Interventi volti alla sicurezza, ed al comfort.	1,05
Coefficiente Ω_5		1,05

Valore del coefficiente globale dell'unità: $\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 = 1,47$

Coefficiente correttivo globale $\delta * \Delta * \Omega = 0,99$

Analisi del mercato immobiliare

In generale, il mercato indica nel 2012, rispetto all'anno precedente un andamento dei prezzi in diminuzione per i negozi.

Causa dovuta a una diminuzione della domanda, e a una maggiore offerta d'immobili presente sul mercato, con un numero di compravendite concluse in diminuzione rispetto agli anni passati.

Per quanto attiene al numero di transazioni, si rileva una diminuzione percentuale che varia tra il 4% e il 5% delle abitazioni e dei negozi. È rilevata per l'anno 2012 una riduzione dell'interesse per gli alloggi usati a favore degli alloggi di nuova costruzione. Si conferma, come il tempo medio di vendita degli immobili uso abitazione tra 10 e 12 mesi.

Cresce l'apprezzamento per i locali semicentrali di piccole e medie dimensioni e in buono stato. Le previsioni per il 2013 indicano un sostanziale miglioramento dell'andamento delle compravendite con particolare attenzione per le zone semicentrali con un recupero che varia tra il 7% e il 9%. Le

compravendite nella regione Campania come riferimento all'anno 2012 hanno subito un lieve calo rispetto al 2011 del 7,6% se invece si considera l'intera provincia nella fattispecie Benevento, il dato precedente ha subito un calo del 2% e un successivo 2% nell'anno 2013 tendenzialmente al rialzo.

Recependo lo scenario nazionale come riferimento, nel caso dell'unità immobiliare oggetto di stima, essendo localizzata in zona semicentrale, appare ragionevole ipotizzare per il secondo semestre 2013 e il primo semestre 2014, un andamento stabile del volume di transazioni rispetto all'anno 2012, seppur con un andamento in lieve diminuzione dei prezzi che si attesta intorno al 4% e il 5% .

Le principali influenze di deprezzamento sono riconducibili ai seguenti fattori:

Diminuzione generalizzata dei prezzi di compravendita;

Maggiore offerta d'immobili presenti sul mercato.

La previsione tendenziale di aumento dei prezzi è calmierata dai due precedenti fattori pertanto a fronte dello scenario delineato si applica una riduzione del 4,5 % ai valori del 2° semestre dell'anno 2012 come riduzione tendenziale per il secondo semestre 2013 e il 1° semestre 2014;

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CEPPALONI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	395	470	L	1,8	2,6	N
Negozi	NORMALE	970	1100	L	6,1	9,2	N

Destinazione: Commerciale

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Pertanto a fronte di un valore medio per il secondo semestre dell'anno 2012 di € 1080 si ha per l'immobile oggetto dell'esecuzione considerando un ribasso del 4,4% riferito all'andamento del mercato, si ha un valore di 1032,48 €/mq.

A tale valore si applica il coefficiente correttivo globale calcolato in precedenza, ottenendo il valore unitario (Vus):

Vus = 1032,48*0,97 = € 1.022,15 €/mq di superficie commerciale

Il valore di mercato (Vm) dell'immobile oggetto dell'esecuzione è calcolato moltiplicando il valore unitario di stima (Vus) per la superficie commerciale (Sc) ottenendo:

Vm = Vus * Sc = 1022,15 €/mq. * 285,25 mq. = € 291.568,28

Valore al lordo delle spese di ripristino e certificazione di agibilità: € 291.568,28

Il valore sopra determinato corrisponde all'immobile di tipo commerciale in oggetto a tale stima al quale bisogna detrarre le spese necessarie a riportare l'immobile alla destinazione d'uso quale sala espositiva.

a) Opere edili	€ 28.500
b) Spese tecniche e diritti per scia.....	€ 1.800
c) Spese tecniche per integrazione pratica di agibilità	<u>€ 1.200</u>
Sommano	€ 31.500

A tale valore vanno detratti i costi riguardanti il ripristino alla destinazione d'uso assentita. pari a € 31.500 di cui sopra, per cui si ha il valore di € 260.068,28

Valore di mercato in c.t. € 260.000

Valore dell'usufrutto

a) Calcolo della rendita annua

Ra = rendita annua

Vm = Valore di mercato

Ri = Tasso d'interesse legale

$$Ra = Vm \times Ri \quad Ra = \text{€ } 260.000 \times 2,5\% = \text{€ } 6.500,00$$

Rendita annua = € 6.500,00

b) Calcolo dell'usufrutto

Vus = Valore usufrutto

Ra = Rendita annua

Co = Coefficiente tabellare come da adeguamento D.I. del 22.12.2011 determinato sulla base dell'età

del beneficiario nel caso specifico nella fascia da 51 a 53 anni corrisponde a 28.

$$Vus = \text{€ } 6.500,00 \times 28 = \text{€ } 182.000$$

Lotto 2 Valore usufrutto € 182.000,00

Conclusioni

Si ribadiscono i valori relativi ai beni immobili descritti nella presente relazione di cui all'esecuzione immobiliare n.341/2011 nello specchio di riepilogo di seguito:

LOTTO	Descrizione	Ubicazione	Consistenza	Valore di mercato (in cifra tonda)	Valore dell'usufrutto
1	Fabbricato in area PIP per civile abitazione al piano primo	Comune di Ceppaloni	Vani 9,5	€ 255.380	€ 178.760
2	Sala espositiva in area P.I.P	Comune di Ceppaloni	Superficie commerciale	€ 260.000	€ 182.000

La presente relazione è trasmessa in copia alle parti in conformità a quanto disposto dal Giudice

Apollosa 18.10.2013

l'esperto estimatore

Geom. Paolo Russo

