

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
*Sez. Esecuzioni Immobiliari*

*Procedimento N. [REDACTED]/2010 R.G.E.*

*Tra*

[REDACTED]  
/  
[REDACTED]

Giudice : **Dott.ssa Maria L. D'Orsi**

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

	<b>DATA:</b> <i>Marzo 2012</i>	<b>IL C.T.U.</b> <i>Geom. Carmine G. Iadevaia</i>

## Indice

1.	Premessa .....	3
2.	Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	7
3.	<b>PARTE I</b> - Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento .....	10
3.1	Individuazione dei beni oggetto del pignoramento – inquadramento catastale .....	10
4.	<b>PARTE II</b> - Esatta individuazione dei beni componenti il lotto .....	11
4.1	Tipologia di ciascun immobile, ubicazione, accessi .....	11
4.2	Particelle confinanti .....	17
4.3	Descrizione particolareggiata del bene, contesto in cui si trovano, caratteristiche, destinazione della zona .....	18
5.	<b>PARTE III</b> - Verifica regolarità sotto il profilo urbanistico .....	20
5.1	Verifica di regolarità sotto il profilo urbanistico .....	20
6.	<b>PARTE IV</b> - Identificazione catastale dell'immobile .....	23
6.1	Dati Catastali .....	23
7.	<b>PARTE V</b> - Indicazione dello stato di possesso degli immobili .....	25
7.1	Intestazione catastale degli immobili .....	25
8.	<b>PARTE VI</b> - Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ...	27
8.1	Elenco delle Formalità allo stato attuale .....	27
8.2	Formalità a conclusione del procedimento .....	27
9.	<b>PARTE VII</b> - Importo annuo spese, eventuali cause in corso individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio .....	28
9.1	Importo annuo delle spese fisse di gestione .....	28
9.2	Eventuali cause in corso .....	28
9.3	Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio .....	28
10.	<b>PARTE VIII</b> - Valutazione complessiva dei beni .....	29
10.1	Scelta delle unità comparative .....	
10.2	Determinazione del prezzo di mercato .....	
11.	<b>PARTE IX</b> - Valutazione delle quote di proprietà .....	41
12.	<b>PARTE X</b> - Conclusioni .....	42
13.	<b>PARTE XI</b> - Elenco allegati .....	44
14.	<b>PARTE XII</b> - Rilievo fotografico .....	45

---

## Premessa

---

Con ordinanza del 28/11/2011 l'ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria L. D'Orsi, nel procedimento con numero di ruolo N. [REDACTED]/2010 nominava il sottoscritto geom. Carmine G. Iadevaia, con studio tecnico in Durazzano alla via S. Pietro, n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n. 1229, quale Consulente Tecnico d'Ufficio;

al sottoscritto CTU, in qualità di perito estimatore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, venivano posti i seguenti quesiti:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento: in S. Agata de' Goti, identificato catastalmente al foglio [REDACTED]):

- 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 all'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 i quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In tal caso di esistenza di opere abusive, il perito provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge 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 all'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 dei beni, alla sua correzione o redazione;
- e. **all'indicazione dello stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati

*in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

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

**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 data 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 ed 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 solo 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;*



---

## **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

---

Per lo svolgimento della perizia estimativa dell'unità immobiliare di cui al precedente punto, è stato raccolto il maggior numero di elementi utili per una corretta indagine attraverso sopralluoghi, ricerca e studio di documentazione disponibile agli atti e reperiti presso i vari Enti preposti.

In particolare in data *13 febbraio 2012, 03 marzo 2012 e 11 marzo 2012*, il sottoscritto, accompagnato dal Collaboratore ing. Pietro Massaro, si è recato sui luoghi oggetto di studio in S. Agata de' Goti, alla loc. [REDACTED], per prendere visione dei beni oggetto di pignoramento ed effettuare così le dovute operazioni di rilievo necessarie per stilare la stima dei suddetti immobili.

Inoltre il sottoscritto, ha richiesto la documentazione che segue ai seguenti Enti:

*presso L'ufficio tecnico del comune di S. Agata de' Goti*

- 1) Concessioni edilizie ed autorizzazioni rilasciate (copia integrale di relazioni e grafici);*
- 2) Certificato di agibilità;*
- 3) Eventuali pratiche di condono rilasciate od in corso e nel caso in cui le stesse siano in corso lo stato della pratica con verifica delle oblazioni versate e/o da versare;*
- 4) Certificato Attestante la destinazione urbanistica della zona con copia dello stralcio di PRG, e delle relative norme di attuazione;*
- 5) Se sono previste da parte del comune eventuali procedure espropriative per pubblica utilità*

6) *Presso l'U.T.E. di Benevento:*

- Estratto mappa in scala 1:2000 ed 1:5.000 del foglio [REDACTED] del comune di S. Agata de' Goti foglio con evidenziato le particelle confinanti.
- Visure Storiche per terreni relative alle p.lle oggetto di pignoramento
- Visure Catastali terreni e/o fabbricati relative alle p.lle confinanti

3) *Presso la conservatoria dei registri immobiliari di Benevento:*

per la p.lla

- Iscrizione del - Registro particolare registro Generale  
Pubblico Ufficiale Cusani Claudio Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

- Trascrizione - Registro particolare registro Generale  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio del  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

per la p.lla

- Iscrizione del - Registro particolare registro Generale  
Pubblico Ufficiale Cusani Claudio Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

- Iscrizione del - Registro particolare registro Generale  
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio del  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI

ART. 77DPR 602/73 MODIFICATO dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

- Trascrizione del - Registro particolare registro Generale  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio del  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI



Sulla scorta dei dati in possesso e di quelli raccolti durante le operazioni peritali, il CTU, presenta la propria relazione di consulenza tecnica che si compone delle seguenti parti:

- PARTE I: Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
- PARTE II: Esatta individuazione dei beni componenti il lotto
- PARTE III: Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo Urbanistico
- PARTE IV: Identificazione catastale dell'immobile
- PARTE V: Indicazione dello stato di possesso degli immobili
- PARTE VI: Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici
- PARTE VII: Specificazione di:
  - importo annuo spese di gestione;
  - cause in corso;
  - proprietari nel ventennio;
- PARTE VIII : Valutazione complessiva dei beni
- PARTE IX : Valutazione delle quote di proprietà dei debitori
- PARTE X : Conclusioni
- PARTE XI : Elenco allegati

## PARTE I - Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

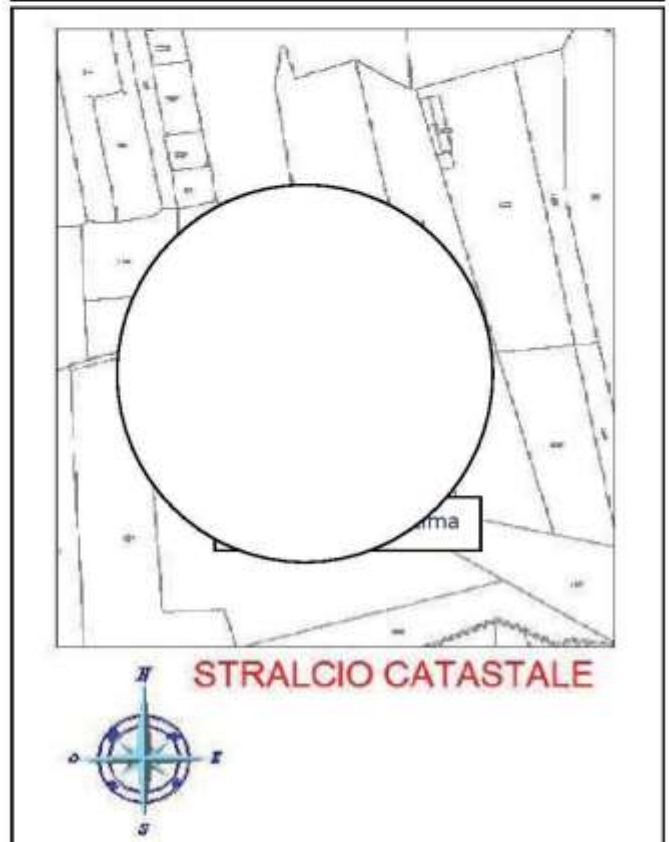
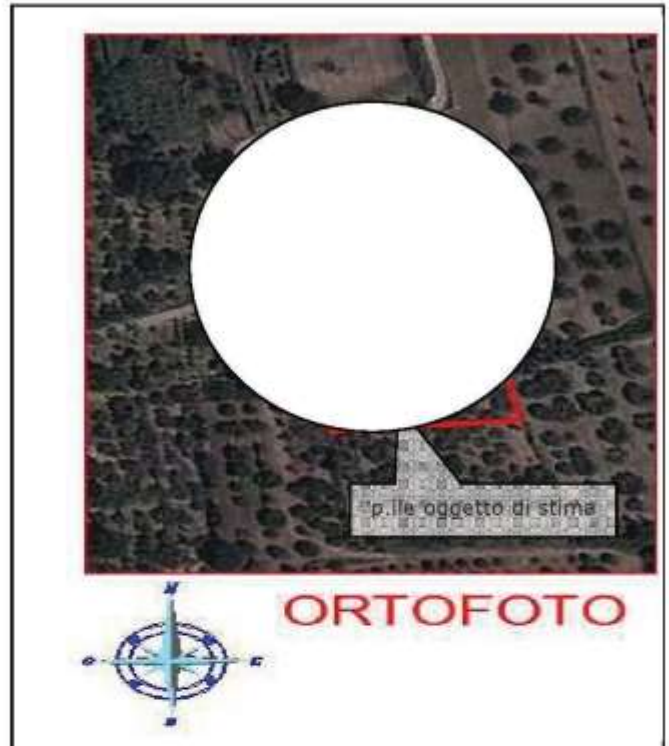
### 1.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento – inquadramento catastale

Gli Immobili oggetti della presente sono da identificarsi con il lotto distinto al NCEU al foglio n. [REDACTED] in tenimento del Comune di Sant' Agata de' Goti (BN).

Dall'analisi dei luoghi supportato dalla documentazione reperita presso i vari uffici provinciali e locali, il sottoscritto esperto geom. Carmine G. Iadevaia ha potuto constatare l'esatta individuazione Catastale dei beni in causa che risultano correttamente individuati con le particelle sopraelencate.

Al fine di agevolare la vendita, il perito ha provveduto a formare diversi lotti (a cui sono attribuiti diversi sub catastali) per la vendita, distinguendo i tre distinti lotti in:

- **lotto n. 1** identificato con l'abitazione di cui al [REDACTED]
- **lotto n. 2** identificato con l'unità in corso di costruzione di cui al [REDACTED]
- **lotto n. 3** identificato con i manufatti adibiti a stalla e depositi di cui ai [REDACTED]



## PARTE II - Esatta individuazione dei beni componenti il lotto

### 1.2 Tipologia di ciascun immobile, ubicazione, accessi

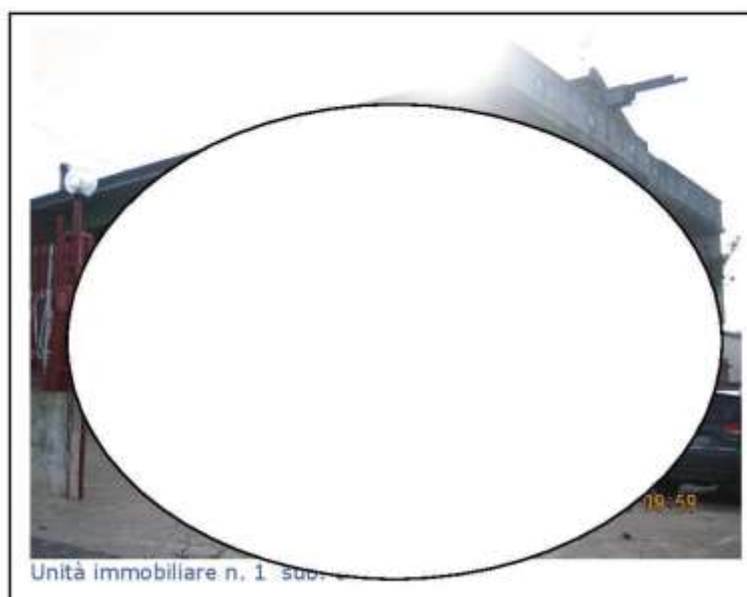
L'immobile oggetto di esecuzione è composto da complessive n. 4 unità catastali, individuate con i subb. [REDACTED] della p.lla [REDACTED] [REDACTED] scaturite dall'aggiornamento catastale, resosi necessario per le difformità riscontrate in loco e meglio descritte nei paragrafi che seguono:

- 1) **n. 1 unità immobiliare di tipo residenziale (sub. 6)**, composta da un fabbricato su due livelli con diritti sulla corte [REDACTED] (bene comune non censibile);
- 2) **n. 1 unità immobiliare in corso di costruzione (sub. 7)**, composta da unita allo stato rustico e dislocata tra piano primo e secondo, con diritti sulla corte p.lla [REDACTED] (bene comune non censibile);
- 3) **n. 2 unità immobiliare destinate ad azienda agricola (sub. 8 e 9)**, rappresentata dai manufatti e aree che costituiscono l'azienda (stalle e depositi), con corte esclusiva e con diritto sulla corte [REDACTED] (bene comune non censibile);

i beni sopra descritti andranno a costituire tre distinti lotti per la vendita.

#### 1) descrizione Unità immobiliare di cui al sub 6 - unità abitativa:

trattasi di vecchio fabbricato realizzato





in nella seconda metà degli anni '50, con struttura portante in muratura di tufo squadrato e malta cementizia, costituente la residenza della famiglia del Sig. ██████████.

L'unità è dislocata su due livelli, un piano terra ed un primo piano comunicanti a mezzo di una rampa di scala esterna e costituita da : tre vani, bagno, forno e porticato al piano terra, quattro vani, bagno, porticato e terrazzo al piano primo.



Interni - Particolare salotto

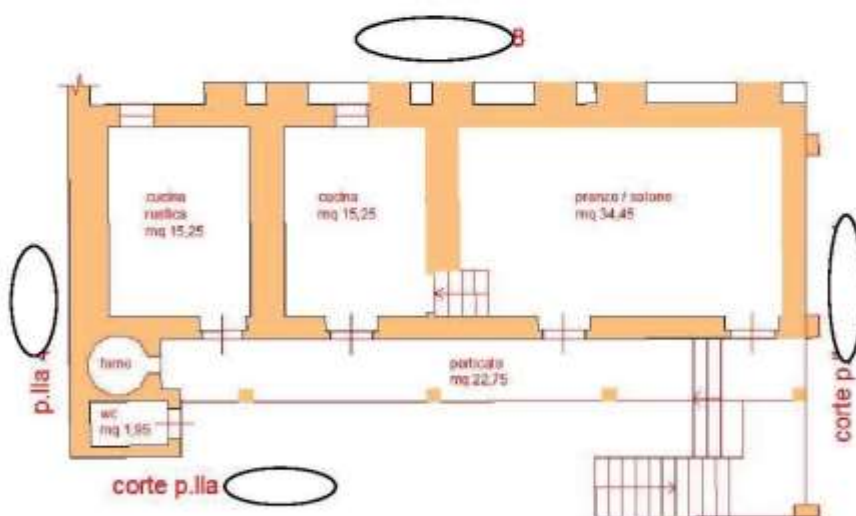
L'altezza netta interna dei locali è mediamente di cm 300,00 ;

Allo stato attuale il fabbricato e' occupato dal nucleo familiare del proprietario e non presenta condizioni e/o situazioni che ne possano compromettere l'abitabilità.

L'accesso all'immobile,

avviene a mezzo del cortile esterno (██████████) che confina con la strada comunale.

La zona ove il fabbricato è inserito è dotato di tutti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



**PIANO TERRA H=3.00**

Dal punto di vista

strutturale, per quanto possibile potuto osservare ad occhio nudo e dalle caratteristiche costruttive il fabbricato si presenta in un sufficiente stato di

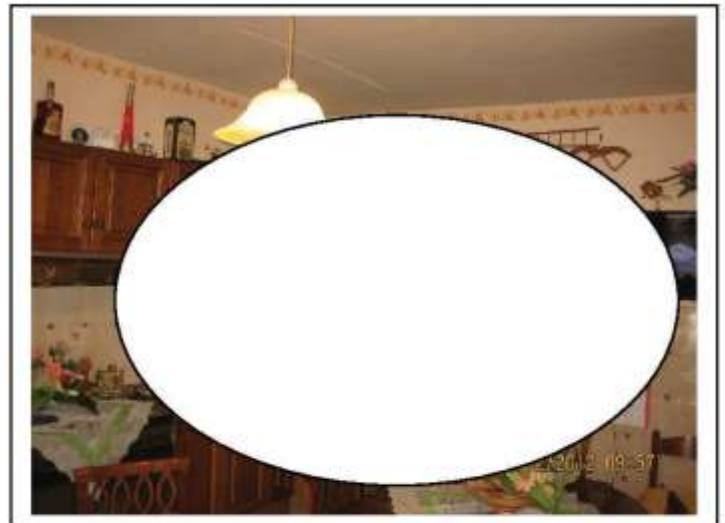


conservazione ed è completo di ogni tipo di finitura.

Le superfici dei vani dell'alloggio sono le seguenti:

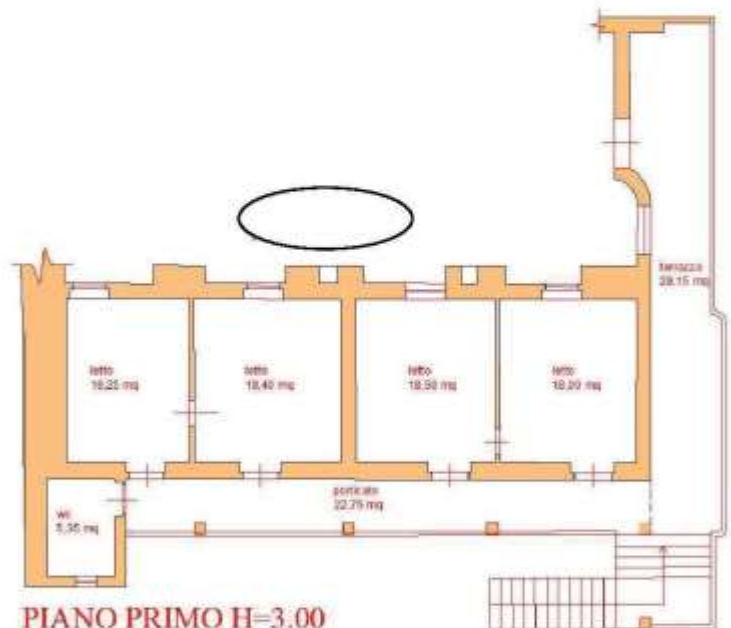
*piano terra*

- Cucina rustica mq.15,25
- salotto-cucina mq. Netti 15,25;
- salotto mq. Netti 34,45;
- porticato mq. Netti 22,75;
- bagno mq. Netti 1,95;



*piano primo*

- camera da letto mq. Netti 16,25;
- camera da letto mq. Netti 19,40;
- camera da letto mq. Netti 18,50;
- camera da letto mq. netti 18,0;
- bagno mq. Netti 5,35;
- porticato mq. Netti 22,75;
- terrazzo mq. Netti 29,15;



Internamente il fabbricato è rifinito con intonaco di tipo civile, con sovrastante tinteggiatura di tipo lavabile ;

la pavimentazione è con quadroni in monocottura 30x30.

I due bagni sono completi di ogni accessorio e perfettamente funzionanti.

Gli infissi interni sono stati realizzati in legno come quelli esterni.

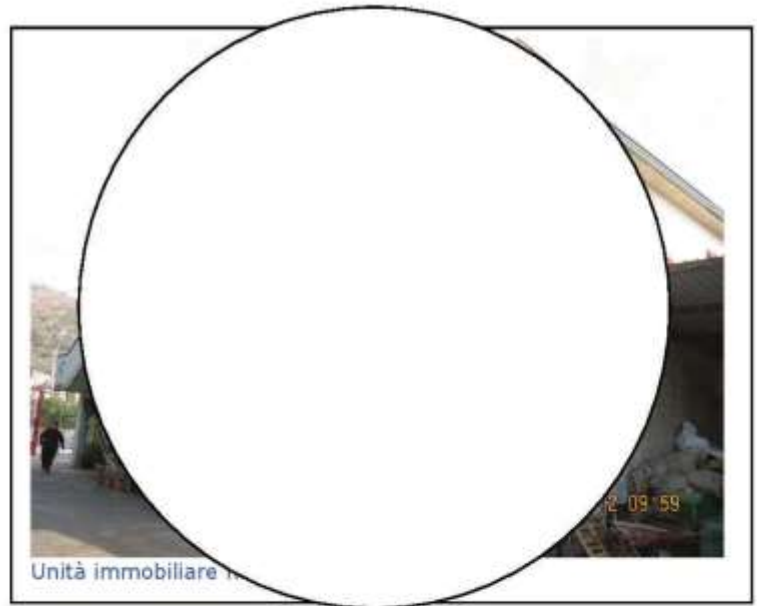
Per quanto agli impianti, sono presenti e funzionanti.

**2) descrizione** **Unità immobiliare di cui al sub 7 - unità in corso di costruzione:**

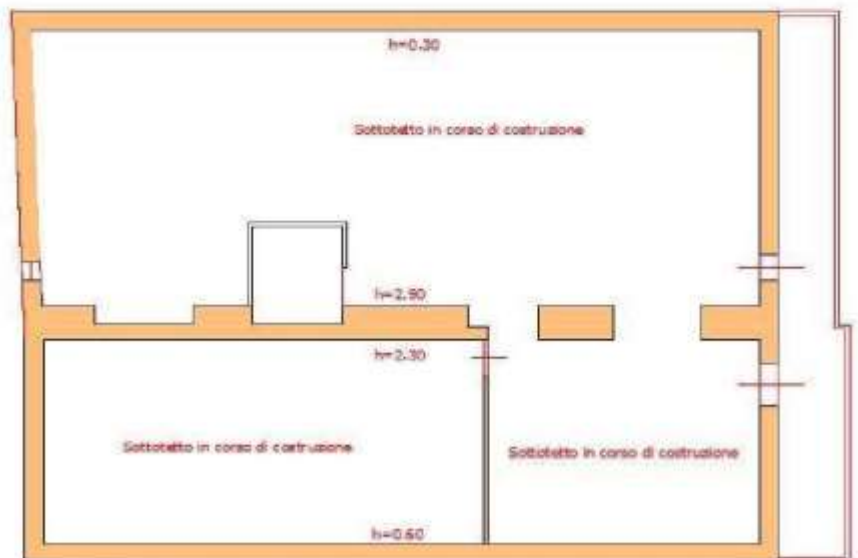
trattasi della parte posteriore della unità abitativa, dislocata al piano primo ed al piano secondo (sottotetto), probabilmente ricostruita nel corso degli

anni e questo ne giustificerebbe lo stato rustico e la tipologia strutturale. La struttura portante è di tipo mista, muratura di tufo e c.a., con solai in latero cemento;

l'altezza netta interna del



**PIANO PRIMO H=3.00**



**PIANO SOTTOTETTO**

locale è di cm. 300, l'accesso avviene dalla scala presente nel cortile;

Il secondo piano anch'egli allo stato rustico è rappresentato dal sottotetto (sostanzialmente un volume tecnico), con altezza minima di cm 30 c.ca ed altezza massima di cm 290, la copertura è con struttura in legno con sovrastante manto di tegole; al momento i due livelli sono privi di collegamento diretto, è presente una botola che probabilmente è destinata ad ospitare la scala di collegamento (interna) tra i due piani.

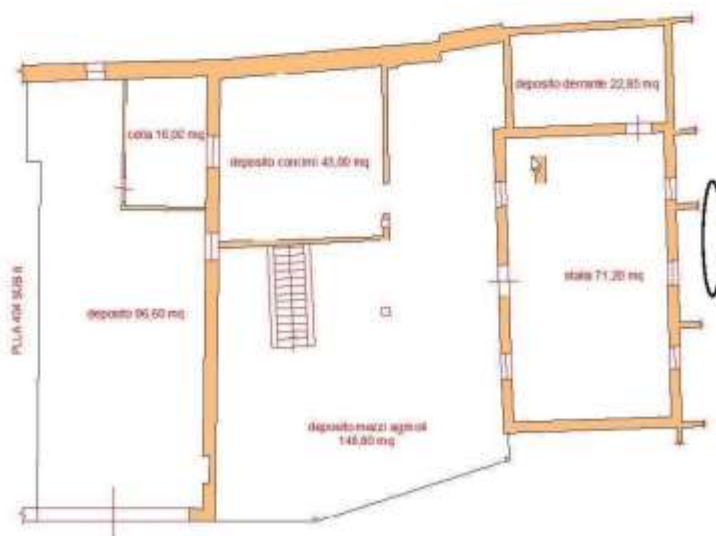
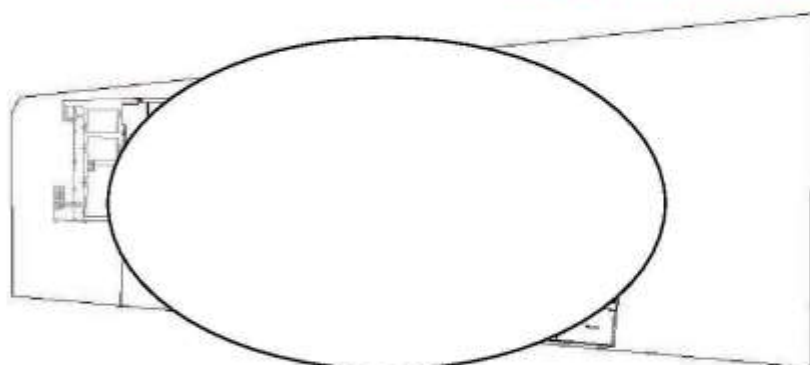
**3) descrizione Unità immobiliare di cui al sub 8 e 9 –  
azienda agricola:**

trattasi di una serie di manufatti dislocati al piano terra ed al piano interrato (cantinola), per la precisione di n. 5 corpi di fabbrica e 3 piccoli silos metallici, realizzati parte in muratura ordinaria (quella parte che rappresenta la continuazione dell'edificio principale) e parte con struttura in c.ca e acciaio (ovvero i manufatti isolati).

I manufatti sono completi e funzionanti, destinati ad allevamento suino allo stato non attivo in quanto sotto sequestro dell'autorità giudiziaria.



**PIANO INTERRATO**



**PIANO TERRA**



L'accesso ai locali depositi e stalla avviene dalla corte comune sub. 1

Le altezze dei locali sono variabili, a secondo dell'uso cui sono destinati e dalla tipologia strutturale, il locale cantina ha un' altezza netta interna di cm 247, i locali deposito hanno altezze variabili da cm. 385 a cm 455, mentre le stalle raggiungono anche i cm 575 netti interni, come ben visibile anche dalle planimetrie catastali e rilievo fotografico allegate.





### 1.3 Particelle confinanti

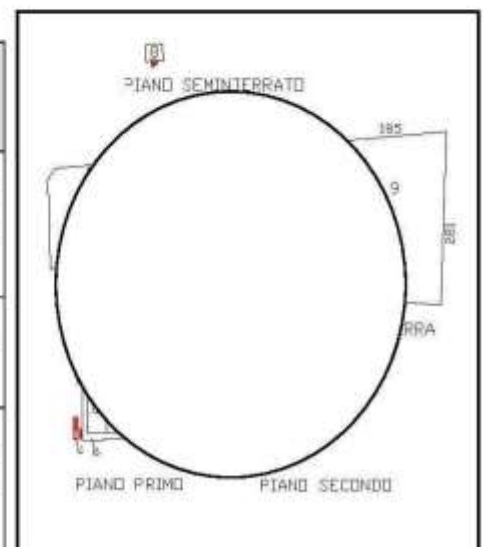
Di seguito in dettaglio si riportano le particelle confinanti riferite all'intera [redacted] del foglio [redacted] con le relative ditte catastali:

N°	versante	tipologia	Foglio	P.IIa	Ditta Catastale
01	Ovest	seminativo	[redacted]	[redacted]	[redacted]
02	Sud	seminativo	[redacted]	[redacted]	[redacted]
03	Est	Seminativo	[redacted]	[redacted]	[redacted]
04	Est	Seminativo	[redacted]	[redacted]	[redacted]
05	Nord	Strada Comunale			

I lotti predisposti alla vendita avranno invece i confini secondo la tabella che segue

(supportata dalla planimetria a lato):

LOTTO N.	COMUNE	FG	P.LLA	confini
01	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
02	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
03	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

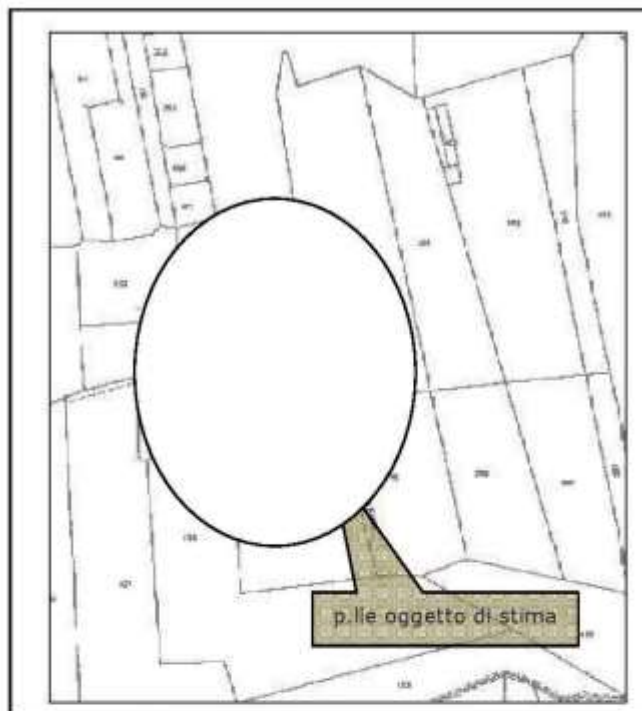


#### 1.4 Descrizione particolareggiata del bene, contesto in cui si trovano, caratteristiche, destinazione della zona

Come si può evincere dallo stralcio catastale del foglio [REDACTED] e dalla foto aerea del comune di S. Agata De' Goti L'intero complesso oggetto di esecuzione è ubicato in una zona periferica urbanizzata e dotata delle principali reti infrastrutturali.

Gli Immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente con la particella [REDACTED]

[REDACTED], il tutto è composto da complessivi 5 corpi di fabbrica costituenti in toto un'azienda agricola con unità abitativa del conduttore e con un piccolo cortile comune (bene comune non censibile), corte [REDACTED].



Il contesto Paesistico, in cui il lotto è inserito, è quello tipico delle zone rurali dei centri del Sannio beneventano, caratterizzato da edifici sparsi.

Il sito pur trovandosi in zona periferica è ben servito dalla viabilità pubblica ed è dotato di tutte le necessarie opere di urbanizzazione.

L'intero complesso è stato realizzato in fasi successive a partire dagli anni cinquanta fino alle recenti edificazioni dei box stalla oggetto di accertamento dall'Agenzia del territorio, realizzati nel corso dell'anno 2005 (come dichiarato dal Sig. [REDACTED] nel verbale redatto il giorno 11 marzo 2012).

L'intera azienda si estende su di una p.lla la cui superficie catastale è di complessivi mq. 4.990,0, di questi, mq. 1690, rappresentano l'area di sedime dei manufatti nel

mentre mq. 400 c.ca costituiscono la corte al servizio degli stessi.

Complessivamente i manufatti, che si sviluppano dal piano interrato (cantina) al piano secondo (sottotetto) hanno

una superficie di mq. 2193, di questa mq. 256 rappresentano l'abitazione del sig.

....., mq. 366 i locali allo stato rustico e mq.1571 i depositi e stalle.

## PARTE III – Verifica di regolarità sotto il profilo urbanistico

### 1.1 Verifica di regolarità sotto il profilo urbanistico

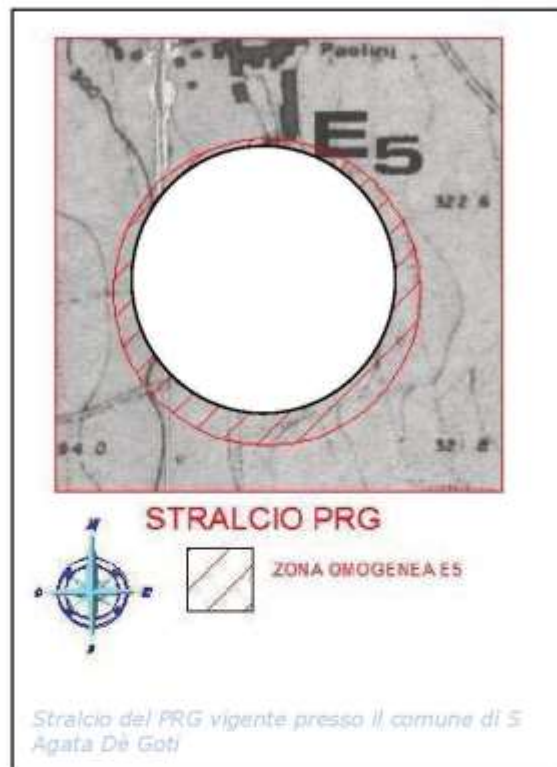
#### *Inquadramento urbanistico dell'area*

Nello strumento urbanistico vigente presso il comune di S. Agata de' Goti, la particella oggetto di esecuzione risulta inquadrata nel seguente modo:

- **PRG** – secondo il PRG vigente, l'area oggetto di indagine, ricade nella zona Omogenea "E" agricola,

- *L'area rientra poi all'interno del* **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO** *in zona R.U.A.- zona di restauro paesistico Ambientale e di recupero Urbanistico Edilizio;*

- *L'area rientra nella* **Autorità di Bacino del** *perimetrazione dell'*





***Fiume Liri Garigliano e Volturno in zona" Bianca "***

- *L'area rientra infine nella perimetrazione del **Parco Regionale del taburno Camposauro in zona" C "** – are di riserva controllata*

Per i manufatti oggetto di indagine, sono stati rilasciati dal comune di S. Agata de' Goti le seguenti Autorizzazioni edilizie e precisamente:

- 1) Permesso di Costruire n. [REDACTED], relativa alla esecuzione delle opere di " *manutenzione ordinaria e straordinaria di un deposito agricolo ubicato alla [REDACTED] in catasto al [REDACTED]* ;
- 2) Permesso di Costruire n. [REDACTED], relativa alla esecuzione delle opere di " *ristrutturazione di parte di un fabbricato rurale da adibire ad attività agrituristica a parità di volume e di sagoma*" ;

Dalle indagini eseguite presso il comune, analizzando quanto anche riportato nella analitica descrizione allegata alla dichiarazione di successione del [REDACTED] e da quanto potuto accertare nel corso dei sopralluoghi, solo i locali riportati nel permesso di costruire sopra richiamato (ed individuati oggi con i [REDACTED]) sono quelli urbanisticamente assentiti e realizzati in data antecedente il 1° settembre 1967, nel mentre la restante parte dell'azienda identificata con la [REDACTED] risulta realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967 ed urbanisticamente irregolare;

Si precisa che nei grafici allegati al Permesso di costruire per mero errore non è stato riportato il locale cantina (interrato), di chiara esecuzione antecedente il 1967;

Per quanto sopra, il sottoscritto in merito all'aspetto urbanistico dell'edificio ha rilevato oltre a piccole anomalie dovute alla differenza di pochi centimetri sul perimetro del fabbricato, rientranti nelle tolleranze, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) La realizzazione in assenza di autorizzazione dei manufatti individuati con la p.lla [REDACTED];

L'immobile oggetto di perizia non è dotato di certificato di agibilità.

**Valutazione della sanabilità urbanistica:**

tutte le opere realizzate in assenza di autorizzazione dal punto di vista urbanistico potrebbero essere sanate ai sensi del DPR 380/2001 art. 34, ma tale sanabilità non viene consentita dalla competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici pertanto, i manufatti realizzati in assenza di titolo "**non sono Sanabili**"

## PARTE IV - Identificazione catastale dell'immobile

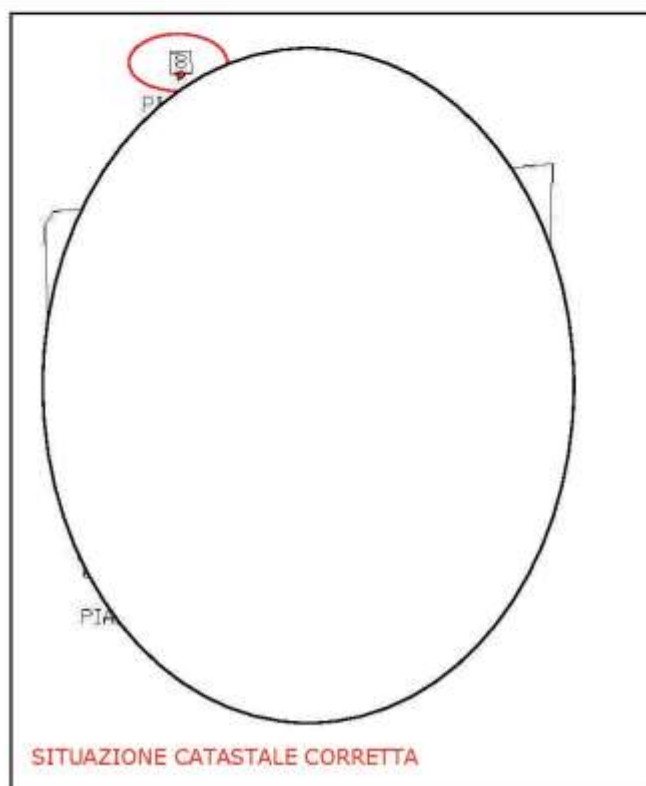
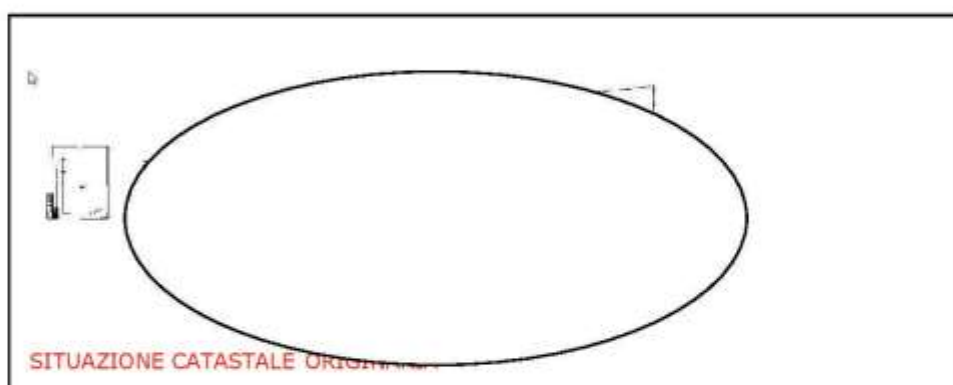
### 1.2 Dati Catastali

Di seguito si riporta tabella con la descrizione delle caratteristiche catastali di ogni singola particella .

N.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	Rendita	Note
01	██████████	██	██████	A3	2	8,5	658,48	
02	██████████	██	██████	F3				
01	██████████	██	██████	D10			1388,0	
01	██████████	██	██████	D10			4054,0	

Si precisa che in sede di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato una serie di anomalie catastali ovvero:

- La originaria p.lla ██████████ rappresentante l'unità abitativa erroneamente comprendeva anche dei locali allo stato in corso di costruzione;
- Il secondo piano (sottotetto) non era censito;
- La p.lla ██████ è stata inoltre oggetto di verifica da parte dell'Agenzia del Territorio in quanto interessata dalla presenza di immobile urbano non censito ai sensi del D.M. 78/2010 (con attribuzione di rendita presunta da parte dell' Agenzia del Territorio ed attribuzione del sub 4 vedi variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. ██████) ;
- Il blocco principale della ██████████ era stato ampliato nella parte finale ed era presente un vano cantinato non censito



- Inoltre per una corretta identificazione estimativa, relativamente alle stalle e depositi, è stato optato per la divisione della parte urbanisticamente assentita (SUB 8) da quella non assentita (SUB 9))

Per quanto sopra evidenziato, è stato necessario eseguire una serie di operazioni ovvero:

- Redigere tipo Mappale per l'aggiornamento della cartografia catastale;
- Aggiornare preventivamente i punti fiduciali per la redazione del tipo mappale;
- Istanza (vedi nota prot. 42694 del 02/03/2012) all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento della parte in corso di costruzione;
- Procedere alla redazione delle pratiche docfa per l'aggiornamento catastale;

Attraverso le operazioni sopra descritte, le originarie p.lle:

██████████ (ed anche la ██████████, censita d'ufficio ed insistente sull'area ovvero sulla corte esclusiva della ██████████), sono state soppresse ed hanno dato vita alle ██████████ tutte con diritto alla corte comune ██████████ che è rimasta invariata.



**PARTE V - Indicazione dello stato di possesso degli immobili**

**1.3 Intestazione catastale degli immobili**

I beni oggetto di perizia allo stato attuale risultano con la seguente intestazione:

COMUNE	N.	FOGLIO	P.LLA	INTESTATI	QUOTA DI POSSESSO
S. Agata Dè Goti	■	■	■	■	Proprietà per 250/1000
				■	Proprietà per 165/1000
				■	Proprietà per 420/1000
				■	Proprietà per 165/1000
S. Agata Dè Goti	■	■	■	■	Proprietà per 250/1000
				■	Proprietà per 165/1000
				■	Proprietà per 420/1000
				■	Proprietà per 165/1000
S. Agata Dè Goti	■	■	■	■	Proprietà per 250/1000
				■	Proprietà per 165/1000
				■	Proprietà per 420/1000
				■	Proprietà per 165/1000
S. Agata Dè Goti	■	■	■	■	Proprietà per 250/1000
				■	Proprietà per 165/1000
				■	Proprietà per 420/1000
				■	Proprietà per 165/1000

Allo stato gli immobili sono occupati dalla famiglia del debitore, risulta inoltre contratto di fitto dell'intera azienda agricola regolarmente registrato a favore di [REDACTED] (registrato a Benevento in data 12 maggio 2009) il contratto è stato stipulato in data 11 maggio 2009 per la durata di anni venti e quindi con scadenza 10 maggio 2029. Il canone di fitto risultante dal contratto è di euro 300,00 annui.

## **PARTE VI - Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

### **1.4 Elenco delle Formalità allo stato attuale**

Dalle ispezioni per immobile eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, Ufficio della Conservatoria RR.II nonché dalla documentazione in atti, per i beni oggetto di accertamento, nel periodo dal 20/11/1990 al 31/05/2010 le seguenti formalità:

<b>N.</b>	<b>COMUNE</b>	<b>FG</b>	<b>P.LLA</b>	<b>Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile</b>
01	S. Agata Dè Goti	■	■■■■■ ■■■■■ ■■■■■	<p>1) <b>Iscrizione del</b> ■■■■■ – Registro particolare ■■■■ registro Generale ■■■■ Pubblico Ufficiale Cusani Claudio Repertorio ■■■■■ IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo</p> <p>2) <b>Iscrizione del</b> ■■■■■ – Registro particolare ■■■■ registro Generale ■■■■ Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio ■■■■■ IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77DPR 602/73 MODIFICATO dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01</p> <p>3) <b>Trascrizione del</b> ■■■■■ – Registro particolare ■■■■ registro Generale ■■■■ Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio ■■■■■ ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
02	S. Agata Dè Goti	■	■■■■■ ■■■■■ ■■■■■	<p>4) <b>Iscrizione del</b> ■■■■■ – Registro particolare ■■■■ registro Generale ■■■■ Pubblico Ufficiale Cusani Claudio Repertorio ■■■■■ IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo</p> <p>5) <b>Trascrizione del</b> ■■■■■ – Registro particolare ■■■■ registro Generale ■■■■ Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio ■■■■■ ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

### **1.5 Formalità a conclusione del procedimento**

Le formalità di cui ai numeri da 1 a 5 a conclusione del procedimento previo pagamento degli importi comprensivi degli interessi e spese saranno cancellate.

## **PARTE VII - Importo annuo spese, eventuali cause in corso individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

### **1.6 Importo annuo delle spese fisse di gestione**

Tra le spese annue da contemplare per i beni oggetto di pignoramento è da considerare le seguenti:

- l'imposta ICI, è pari ad euro 1.568,0 (*valore ottenuto considerando che la rendita complessiva dei fabbricati è pari ai seguenti valori:*
  - *abitazione sub 6 € 105.357,00*
  - *Azienda agricola D10 Valore catastale 325.320,00*
  - *Unità in corso di costruzione valore area edificabile € 11.300*
- l'imposta ICI con aliquota al 4,0 per mille ipotizzando nello specifico prima casa di abitazione con pertinenze).*
- TARSU pari a c.ca € 400,00 annui.

### **1.7 Eventuali cause in corso**

Dalle indagini condotte non risultano per tali immobili oltre al procedimento di cui alla presente perizia ulteriori procedimenti in corso

### **1.8 Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

Di seguito l'elenco dei proprietari del bene nel ventennio:

██████████ ██████████	Proprietà per 250/1000
██████████ ██████████	Proprietà per 165/1000
██████████ ██████████	Proprietà per 420/1000
██████████ ██████████	Proprietà per 165/1000



---

## **PARTE VIII - Valutazione complessiva dei beni**

---

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'approfondita ricerca sul mercato locale.

Nello eseguire le valutazioni estimative, il perito ha ritenuto opportuno scindere le diverse tipologie di manufatti (abitazione, unità in corso di costruzione, azienda agricola vera e propria) nonché tenere fuori dalla valutazione estimativa i manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo e non sanabili (p.lla 404 sub 9), per i quali la valutazione sarà sviluppata tenendo conto della sola area di sedime e quindi come terreno agricolo annesso all'azienda.

Il valore di mercato è stato reperito attuando quanto previsto dai canoni dell'estimo ripercorrendo le linee guida di valutazione ed approccio così come indicate dagli standard valutativi internazionali, ne il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e delle linee guida ABI.

Nello specifico si ci trova di fronte a due tipologie di mercato diverse, pertanto, :

- Da un lato, per il manufatto adibito ad abitazione L'approccio seguito è quello del Market Comparison Approach, ovvero attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili (campione) di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto.
- Dall'altro ci si trova di fronte a tipologie di mercato non comuni, dove L'MCA non trova concreta applicabilità e quindi si ci rifà a procedimenti alternativi, quale ad esempio quello del cost approach, ovvero attraverso un approccio comparativo che considera la possibilità che, in alternativa all'acquisto di un determinato immobile, un individuo possa acquistare un immobile moderno equivalente che fornisce pari utilità. In un contesto immobiliare, questo coinvolgerebbe il costo di acquisto di un terreno equivalente e la costruzione

di una nuova struttura equivalente. Salvo che non ci siano difficoltà impreviste, svantaggi o rischi, il prezzo che un compratore pagherebbe per l'immobile oggetto di stima non dovrebbe essere più del costo del moderno immobile equivalente. Ovviamente, l'immobile oggetto di stima potrebbe essere meno attraente di un moderno equivalente a causa dell'età o dell'obsolescenza. Per il costo di rimpiazzo quindi si richiede un aggiustamento per il deprezzamento.

- Per quanto sopra premesso, di seguito si indicano le tre diverse unità di stima identificanti i tre lotti:

UNITA' DI STIMA / LOTTO N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione
01	S. Agata Dè Goti	■	■	Fabbricato semindipendente dislocato tra piano terra e piano primo di complessivi 6 vani oltre accessori con porticato e terrazzo esclusivo, con diritto alla corte comune ■
02	S. Agata Dè Goti	■	■	Unità immobiliare in corso di costruzione della superficie netta interna di mq. 113,0 oltre volume tecnico al sottotetto dislocato tra piano primo e secondo, con diritto alla corte comune p.la ■
03	S. Agata Dè Goti	■	■	Azienda agricola dislocato tra piano interrato e piano terra con corte esclusiva, con diritto alla corte comune ■

### 1) Valutazione del LOTTO n. 1 - abitazione

UNITA' DI STIMA N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione
01	S. Agata Dè Goti	■	■	Fabbricato semindipendente dislocato tra piano terra e piano primo di complessivi 6 vani oltre accessori con porticato e terrazzo esclusivo, con diritto alla corte comune ■

Come evidenziato nel caso specifico, ricorreremo all'utilizzo del MCA attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili (campione) di confronto simili contrattati di recente e di prezzo

Il tutto si fonda quindi sul principio che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da

stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Per la determinazione dei prezzi di mercato, si è fatto riferimento a prezzi comuni e normali di scambio avutisi nella zona di appartenenza della unità immobiliare oggetto di stima ed effettivamente riscontrati. Si è fatto inoltre ricorso anche alla visione ed estrapolazione dei prezzi di scambio di immobili simili compravenduti a mezzo di agenzie di mediazione, di carattere nazionale, nella zona.

Si è fatto riferimento ad un numero sufficiente di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, il cui scambio, e' avvenuto nell'ultimo trimestre ed in una fase di contrazione del mercato immobiliare.

Tuttavia è chiaro che la similitudine di cui si sta parlando come l'ubicazione e la superficie e non già per peculiarità.

Per questo motivo la stima va integrata e corretta, nello specifico, adottando il metodo dei prezzi marginali. Tale procedimento si usa generalmente per quegli immobili, per i quali è pur sempre possibile effettuare una comparazione con beni dal prezzo noto, sfruttando tutte le peculiarità e caratteristiche dell'immobile da stimare e di quelli di confronto.

Nelle tabelle della pagina successiva vengono riportate le superfici equivalenti (commerciali) delle unità immobiliari, nonché i prezzi marginali .

*CONSISTENZA ANALITICA dei locali oggetto di stima- calcolo della superficie commerciale*

*Tabella 1*

Corpo	Piano	Uso	Sup. (mq)	Coeff. eq.	Sup. eq. (mq)
Sub 6	T\1	Locali principali	144,10	1,00	144,10
Sub 6	T	Porticato	22,75	0,35	7,96
Sub 6	1	Porticato	22,75	0,35	7,96
Sub 6	1	Terrazzo	29,15	0,20	5,83
<b>Totale superficie commerciale mq.</b>					<b>165,86</b>



Come confronto, sono stati individuati due immobili, nella zona, particolarmente vivace di scambi. Gli immobili reperiti per il confronto e per il quale si allegano le schede pubblicitarie, sono stati caso per caso ove necessario, anche a seguito di indagine diretta, depurati dei fattori di alterazione del prezzo (eventuali maggiorazioni dovute alla contrattazione etc. ) e quindi inseriti al fine di utilizzarli per le procedure relative alla valutazione di mercato attraverso L' MCA .

Nella tabella di seguito riportata, si inseriscono le caratteristiche degli immobili di confronto nonché i valori relativi ai prezzi marginali.



Peculiarità	Immobile da stimare	Imm. di confronto 1	Imm. Di confronto 2	Costi Marginali C1 in euro	Costi Marginali C1 in euro	Valore di mercato immobile da stimare
Valore mercato corretto				104.500	156.750	
Data scambio	03/2012	03/2012	03/2012	03/2012	03/2012	03/2012
Sup. principale	144	125	135	11.970,0	5.670,0	
Stato Manutenzione	Sufficiente	Mediocre	Sufficiente	28.125,0	0	
Vani	6	5	5			
Sup. Terrazzi	0	0	0			
Sup. Balconi	29	16	16	1638,0	1638,0	
Sup. Porticati	45,50	0	0	10.032,0	10.032,0	
Sup.Box\garage	0	0	0			
Posto auto	0	0	0			
Sup. Cantina	0	28	60	-6.174,0	-13.230,0	
Sup. Sottotetto	0	62	68	-15.624,0	-17.136,0	
Sup.Giardino	0	0	200	0	-6.300,0	
Sup. Esterna	0	0	0	0	0	
Servizi	2	2	2	0	0	
Ascensore	0	0	0	0	0	
Impianto di condizionamento	0	0	0	0	0	
Livello piano	0	0	0	0	0	
<b>Valore Corretto</b>				<b>134.467</b>	<b>137.427</b>	<b>135.947,00</b>

Da quanto sopra, attraverso una semplice media aritmetica, tra i due valori otteniamo il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima che sarà pari a :

$$(134.467 + 137.427) / 2 = 135.947,00 \text{ euro}$$

**Arrotondato ad euro 135.900,00**

## 2) Valutazione del LOTTO n. 2 – unità in corso di costruzione

UNITA' DI STIMA N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione
02	S. Agata Dè Goti	■	■	Unità immobiliare in corso di costruzione della superficie netta interna di mq. 113,0 oltre volume tecnico al sottotetto dislocato tra piano primo e secondo, con diritto alla corte comune ■

Il valore di mercato in questo caso è stato reperito ritenendo la tipologia di immobile da stimare un immobile speciale” ovvero : beni immobili venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi.

e per il quale viene data una chiara definizione:

IVS 2003 – IVS 2, nota 3.2: *“Beni che, date le condizioni di mercato, le caratteristiche uniche o altri fattori, attraggono relativamente pochi acquirenti potenziali in un dato momento. La caratteristica fondamentale e distintiva dei beni posti in un mercato limitato non è la loro incapacità ad essere vendute sul mercato (libero), ma il fatto che la vendita di tali beni richiede generalmente un periodo di marketing più lungo rispetto a quello normalmente necessario per i beni vendibili più facilmente”.*

Per tali tipologie di immobili, la stima che meglio può fornire un valore potenziale di mercato in un determinato momento storico è quella del “costo”, che come viene

definito da "**Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, capitolo 8, allegato F, nota 1.1**":

"Il metodo del costo approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato". IVS 2007 – Concetti fondamentali dei principi di valutazione, nota 9.2.1.3: "Questo approccio comparativo considera la possibilità che, in alternativa all'acquisto di un determinato immobile, un individuo possa acquistare un immobile moderno equivalente che fornisce pari utilità. In un contesto immobiliare, questo coinvolgerebbe il costo di acquisto di un terreno equivalente e la costruzione di una nuova struttura equivalente. Salvo che non ci siano difficoltà impreviste, svantaggi o rischi, il prezzo che un compratore pagherebbe per l'immobile oggetto di stima non dovrebbe essere più del costo del moderno immobile equivalente. Spesso l'immobile oggetto di stima è meno attraente di un moderno equivalente a causa dell'età o dell'obsolescenza. Per il costo di rimpiazzo è richiesto un aggiustamento per il deprezzamento".

"L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. **Si tratta in genere di immobili** e impianti che di raro sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, **che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti.**

**Metodo dei costi:**

Il *metodo dei costi* si compone delle seguenti parti:

- **la stima del valore dell'area edificata;**
- *la stima del costo di ricostruzione a nuovo;*
- *la stima del deprezzamento (eventuale).*

**1) Stima del valore dell'area edificata**

Per quanto alla stima del valore dell'area, il sottoscritto, procede alla valutazione dell'area di sedime il cui valore è reperito con le stesse modalità indicate nel paragrafo precedente, ovvero con un MCA tradizionale, ricercando le similitudini in terreni agricoli di recente scambio avutisi nella stessa zona.

**Determinazione del prezzo medio per metroquadro di mercato**

Nella Tabella vengono riportati i prezzi di vendita di alcuni terreni simili per caratteristiche zonali e superfici a quelli in oggetto

**Tabella Valori di mercato di terreni simili riscontrati (vedi indagini di mercato allegate)**

<b>Valori di mercato di terreni simili riscontrati</b>						
<b>Comune</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Stato di conservazione</b>	<b>Tipo</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Prezzo di acquisto</b>	<b>Valore al mq</b>
S. Agata Dè Goti	periferica	discreto	uliveto	9.500,00	65.000,00	
S. Agata Dè Goti	periferica	Buono	Seminativo arboreo	7.000,00	45.000,00	
S. Agata Dè Goti	periferica	Buono	Seminativo arboreo	10.000,00	59.000,00	
<b>Totali</b>				26.500,00	169.000	<b>6,38</b>



Dalla valori riportati in tabella si può desumere il valore medio del prezzo di mercato dell'immobile a metro quadro

Data da

$$V_{mr} = \frac{\sum V_i}{\sum S_i} = 6,38 \text{ arrotondato a } \rightarrow \text{ €}/\text{mq. } 6,40$$

Tale valore moltiplicato per l'area di sedime superficie complessiva del lotto desunta dalla tabella 1 e pari a mq 236,00 costituito dai due terreni restituisce un valore di mercato dell'immobile pari a:

$$V_{m\text{terreno}} = \text{mq. } 236,00 \times \text{€}/\text{mq. } 6,40 = 1.510,40$$

## 2) la stima del costo di ricostruzione a nuovo;

Per ricercare il valore del costo a nuovo dell'immobile, il sottoscritto ha provveduto ad individuare i prezzi relativi al "Costo di Costruzione" di cui all' [Art. 16, comma 9, d.P.R. n. 380 del 2001](#), che aggiornato ad oggi è :

nuovo costo di costruzione aggiornato in aumento ISTAT (riferimento giugno 2009 - giugno 2010) per il 2011:

$$\text{euro } 372,14 \times 113,60 / 111,60 = \text{euro } \mathbf{378,81}$$

*pertanto considerate le superfici realizzate pari a*

- 1) *piano primo, superficie lorda di ingombro mq. 130,00;*
- 2) *piano secondo, superficie lorda di ingombro mq. 236,00;*

*Valore di costruzione a nuovo della struttura:*

- 1) *piano primo,*

$$\text{superficie lorda mq. } 130,00 * \text{€}/\text{mq } 378,81 = \text{€ } 49.245,30;$$

- 2) *piano secondo,*

$$\text{superficie lorda di ingombro mq. } 236,00 * 0,35 * \text{€}/\text{mq } 378,81 = \text{€ } 31.289,706;$$

**costo di costruzione a nuovo dell'intero complesso € 80.535,00**

considerato il livello di finitura del manufatto che è quello allo stato rustico e che per tale tipologia di immobili il valore di completamento è pari a circa il 50% di quello di costruzione, avremo quindi:

$$Vm = \text{€ } 80.535,00 * 0,50 = 40.267,50 \rightarrow 40.267,00$$

A questi valori dovranno essere aggiunti i seguenti costi:

a) utile impresa valutato in una percentuale del 15% del valore di costruzione;

$$40.267,00 * 15\% = 6.040,05$$

b) competenze tecniche valutato in una percentuale del 10% del valore di costruzione;

$$40.267,00 * 10\% = 4.026,70$$

c) Oneri amministrativi 5% in € 1.231,10 c.ca

$$40.267,00 * 5\% = 2.013,35$$

### 3 la stima del deprezzamento (eventuale).

Il deprezzamento è già contemplato nella vetustà dell'immobile, si è ritenuto congruo non applicare ulteriori riduzioni.

#### VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2 (unità in corso di costruzione)

a) Valore del terreno 1.510,40

b) Valore dell'immobile 52.347,10

Valore complessivo del bene = Valore del terreno + Valore dell'immobile =

$$1.510,40 + 52.347,10 = \text{€ } 53.857,50 \rightarrow \text{53.857,00} \text{ cinquantatremilaottocentocinquantesetteeuro\00}$$

### 3) Valutazione del LOTTO n. 3 – azienda agricola

Valore dell'immobile 3	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione
03	S. Agata Dè Goti	■	■	Azienda agricola dislocato tra piano interrato e piano terra con corte esclusiva, con diritto alla corte comune ■

La stima del lotto n. 3, viene eseguita secondo lo stesso metodo utilizzato per il lotto n. 2, pertanto i valori unitari risultano già definiti e pari a:

d) Terreno agricolo: €\mq **6,40**

e) Costo di costruzione €\mq **378,81**

Si evidenzia che per il lotto specifico, nella valutazione dell'azienda, i manufatti privi di regolare titolo abilitativo (ovvero quelli relativi al sub 9) ai fini estimativi non saranno presi in considerazione e per gli stessi si procederà nella valutazione considerando il solo terreno;

#### 1) stima del valore dell'area edificata;

*terreno mq. 4380 x €\mq. 6,40 = € 28.032,00*

#### 2) stima del costo di ricostruzione a nuovo;

*piano interrato cantinato mq. 25,0 x 378,81 = 9470,25*

*piano terra (stalle\depositi) mq. 460 x 378,81 = 174.252,60*

*totale 183.722,85*

*deprezzamento per vetustà – 30% 55.116,85*

*totale 128.606,00*

*Utile impresa 15% 19.290,90*

*Competenze tecniche 10% 12.860,60*

*Oneri amministrativi 5% 6.403,30*

**Valore dei manufatti € 167.187,80**

### **3) stima del deprezzamento (eventuale).**

Il deprezzamento è già contemplato nella vetustà dell'immobile, si è ritenuto congruo non applicare ulteriori riduzioni.

#### **VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3 (azienda agricola)**

a) Valore del terreno **28.032,00**

b) Valore dell'immobile **167.187,80**

Valore complessivo del bene = Valore del terreno + Valore dell'immobile =

$28.032,00 + 167.187,80 = € 195.219,80 \rightarrow \mathbf{195.220,00}$  *centonovantacinquemiladuecentoventieuro*



---

**PARTE IX – Valutazione delle quote di proprietà**

---

I valori delle diverse quote di proprietà dei beni sopra stimati sono le seguenti:

INTESTATARIO	QUOTA DI POSSESSO sull'intera p.lla 404		Valore della quota C
██████████ ██████████	Proprietà per 250/1000		96.176,75
██████████ ██████████	Proprietà per 165/1000		63.476,66
██████████ ██████████	Proprietà per 420/1000		161.576,94
██████████ ██████████	Proprietà per 165/1000		63.476,65

## 12. PARTE X - Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto può tranquillamente concludere dichiarando che:

- I beni oggetto di pignoramento, sono censiti al NCEU di S. Agata dè Goti con le p.lle [redacted] tutte con diritto alla corte sub 1 (bene comune non censibile e scaturite dall'aggiornamento catastale delle originarie [redacted] ([redacted])
- Gli immobili di cui sopra, in parte ovvero quelli identificati con i subb. 6,7 e 8 sono stati regolarmente realizzati in data antecedente in 1° settembre 1967 nel mentre quelli identificati con la [redacted] sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e non sono sanabili.
- Catastalmente sono state riscontrate anomalie (riguardanti manufatti e parti di immobili mai censiti) che il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare;
- Gli impianti presenti sono funzionanti;
- per la vendita gli immobili sono stati divisi in più lotti ed opportunamente già identificati catastalmente e dei quali si riporta il dettaglio in tabella:

UNITA' DI STIMA LOTTO N.	COMUNE	FG	P.LLA	Descrizione	Valore del Lotto €
01	S. Agata Dè Goti	■	[redacted]	Fabbricato semindipendente dislocato tra piano terra e piano primo di complessivi 6 vani oltre accessori con porticato e terrazzo esclusivo, con diritto alla corte comune [redacted]	135.900,00
02	S. Agata Dè Goti	■	[redacted]	Unità immobiliare in corso di costruzione della superficie netta interna di mq. 113,0 oltre volume tecnico al sottotetto dislocato tra piano primo e secondo, con diritto alla corte comune [redacted]	53.857,00
03	S. Agata Dè Goti	■	[redacted]	Azienda agricola dislocato tra piano interrato e piano terra con corte esclusiva, con diritto alla corte comune [redacted]	195.220,00
<b>VOLORE COMPLESSIVO DEI BENI</b>					<b>384.707,00</b>

- I beni di cui sopra risultano tutti in ditta come sotto riportato con le rispettive quote

di proprietà:

INTESTATARIO	QUOTA DI POSSESSO	Valore della quota C
██████████ ██████████	Proprietà per 250/1000	96.176,75
██████████ ██████████	Proprietà per 165/1000	63.476,66
██████████ ██████████	Proprietà per 420/1000	161.576,94
██████████ ██████████	Proprietà per 165/1000	63.476,65

- Alla data del sopralluogo è stato constatato che l'azienda pur essendo abitata dalla famiglia del debitore, era concessa in fitto alla ██████████, con regolare contratto stipulato in data 11 maggio 2009 e registrato a Benevento in data 12 maggio 2009 la cui durata è di anni venti, con scadenza 10 maggio 2029. Il canone di fitto risultante dal contratto è di euro 300,00 annui.

- Le formalità riscontrate e tutte estinguibili alla chiusura della esecuzioni sono:

N.	COMUNE	FG	P.LLA	Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile
01	S. Agata De Goti	██	██████████ ██████████	<p>1) <b>Iscrizione del</b> ██████████ - Registro particolare ██████ registro Generale 12345 Pubblico Ufficiale Cusani Claudio Repertorio ██████████ IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo</p> <p>2) <b>Iscrizione del</b> ██████████ - Registro particolare ██████ registro Generale ██████ Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio ██████████ IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77DPR 602/73 MODIFICATO dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01</p> <p>3) <b>Trascrizione del</b> ██████████ - Registro particolare 9643 registro Generale 13157 Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio ██████████ ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
02	S. Agata De Goti	██	██████████ ██████████	<p>4) <b>Iscrizione del</b> ██████████ - Registro particolare ██████ registro Generale ██████ Pubblico Ufficiale Cusani Claudio Repertorio ██████████ IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo</p> <p>5) <b>Trascrizione del</b> ██████████ - Registro particolare ██████ registro Generale ██████ Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Repertorio ██████████ ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

La Presente relazione è composta da n. 43 pagine (facciate) compresa la presente oltre la copertina e foto allegate (pagg. n. 5).

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Durazzano, marzo 2012

Il C.T.U.

Geom. Carmine G. Iadevaia

---

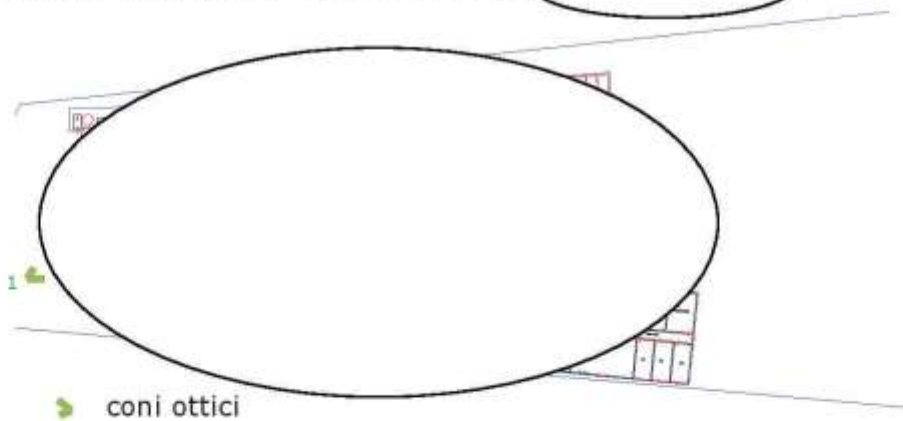
## **PARTE XI- Elenco allegati**

---

- Allegato n.1:* Successione del 18 ottobre 1991;
- Allegato n.2:* Testata PdiC 126/2010;
- Allegato n.3:* PdiC 126/2010 -grafici -;
- Allegato n.4:* Particelle confinanti;
- Allegato n.5:* Comunicazione agenzia del territorio;
- Allegato n.6:* Contratto di fitto;
- Allegato n.7:* Aggiornamento monografia;
- Allegato n.8:* Tipo Mappale;
- Allegato n.9:* Docfa particella 404 sub 5;
- Allegato n.10:* Docfa particella 404 sub 6 - 7;
- Allegato n.11:* Docfa particella 404 sub 8-9;
- Allegato n.12:* Visura storica p.lla 404;
- Allegato n.13:* Visura storica particella 404 sub 6;
- Allegato n.14:* Visura storica 404 sub 7;
- Allegato n.15:* Visura storica 404 sub 8;
- Allegato n.16:* Visura storica terreni 404 sub 9;
- Allegato n. 17:* Comparabili fabbricato;
- Allegato n.18:* Comparabili terreno;
- Allegato n.19:* Rilievo fotografico dei luoghi;
- Allegato n.20:* Verbali di accesso;



RILIEVO FOTOGRAFICO - ABITAZIONE



➤ coni ottici



Foto 1



Foto 2

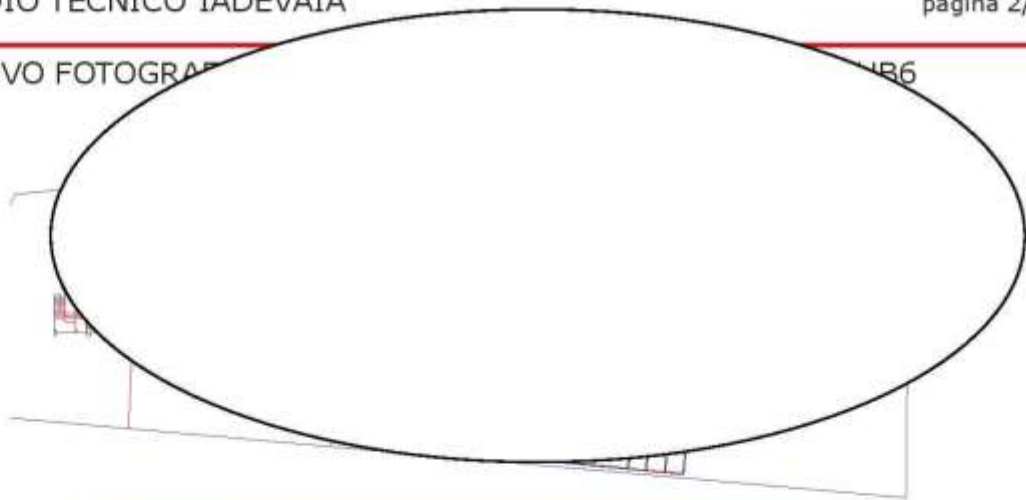


Foto 1



Foto 2

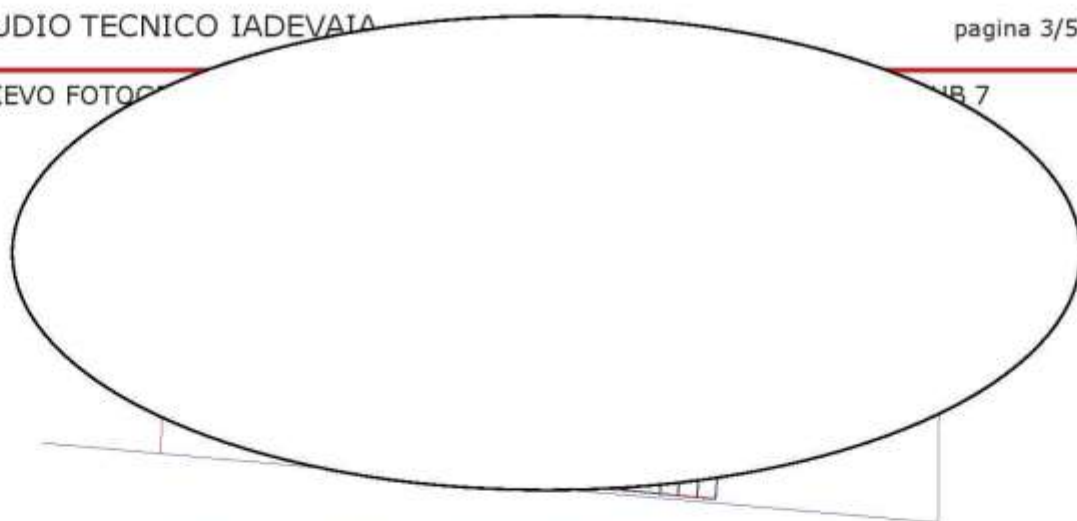
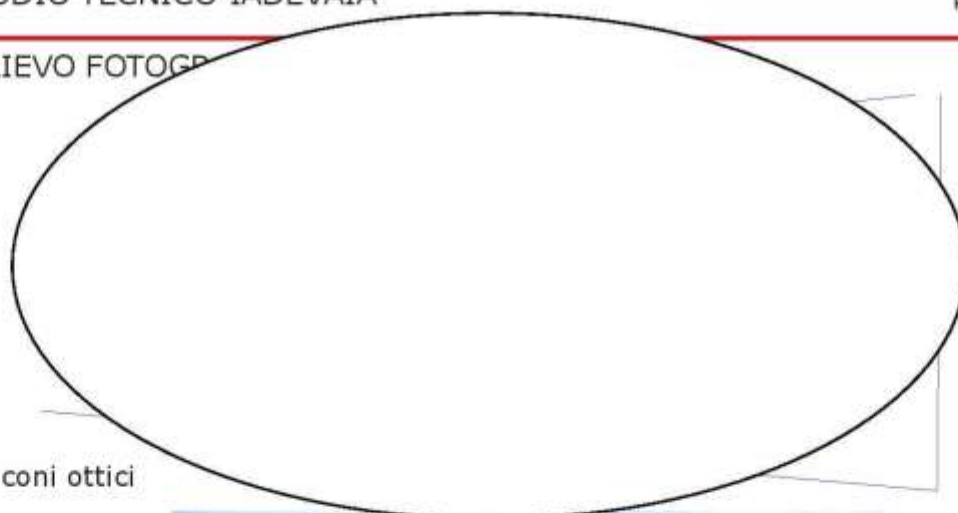


Foto 1



Foto 2

RILIEVO FOTOGRAFICO



➤ con i ottici

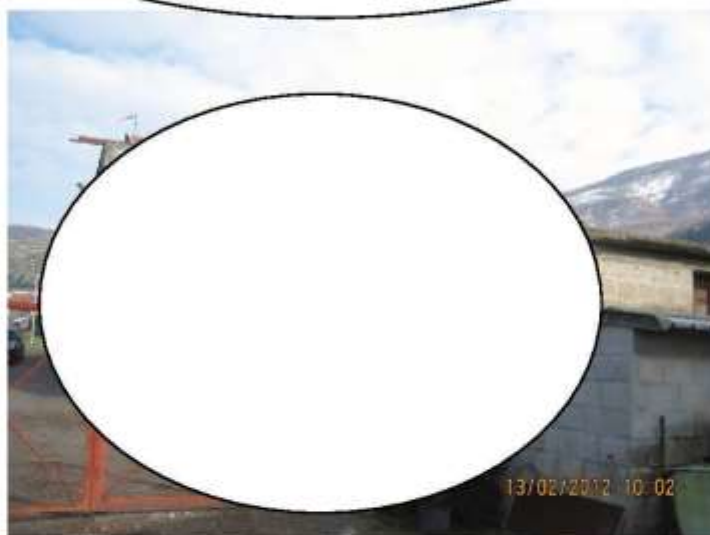


Foto 1



Foto 2



RILIEVO P

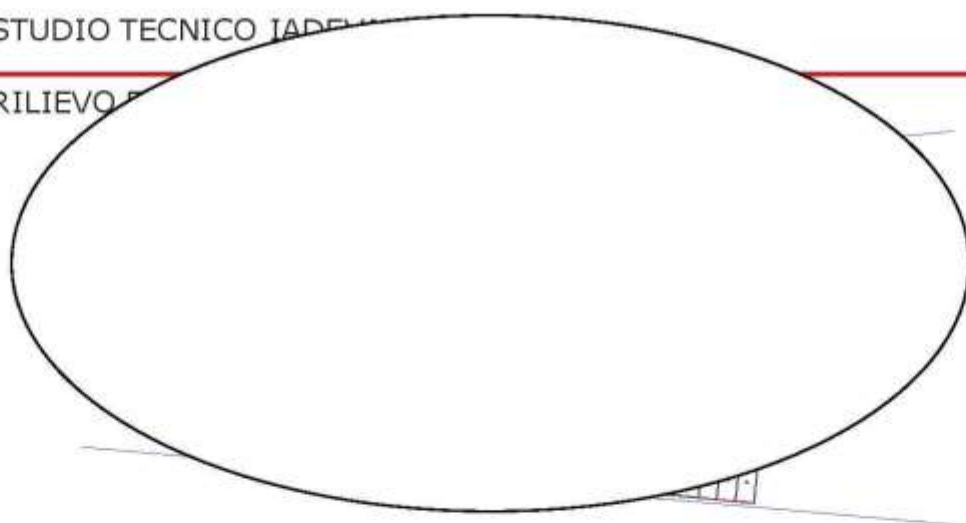


Foto 1



Foto 2