Tribunale di Benevento

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI BENEVENTO

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott. M. Monteleone

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 216/2018 R.G.Es.

Custode:

Dott. Nicola De Lucia

Ctu:

Ing. Maria Luisa Bello

Promosso da

POP NPLs 2019 S.r.l.

Nei confronti della

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI
- REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
- ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI
- CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE

ALLEGATI

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

L'INCARICO

In data 15.12.2021, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.216/2018 R.G. Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Benevento identificati in catasto fabbricati del Comune di Benevento al foglio n.57 p.lla 1052 sub 2-sub 7-sub 9- sub 19-sub 27-sub 31-sub 59-sub72-sub 73-sub 84-sub 86-sub 92-sub 96. **(Allegato 1: Incarico)**

In data 16.12.2022 la sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. **(Allegato 2: Accettazione incarico)**

I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

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

b. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche 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 stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce 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. indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE);**

e. 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 essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

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

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

h. ad acquisire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- eventuali cause in corso

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI – 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 tagli 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;

ii. nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ, dall'art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisito della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Agenzia del Territorio della provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L'Ufficio Tecnico Comunale di Benevento per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 26.01.2022 si effettuava un primo accesso sui luoghi di causa e, stante l'assenza della società esecutata che deteneva le chiavi degli immobili oggetto di stima, non si è potuto accedere agli stessi.
In data 29.03.2022 la sottoscritta, unitamente al dottor Nicola De Lucia, custode giudiziario degli immobili pignorati, con l'ausilio di un operaio e alla presenza di due agenti della Polizia Municipale, effettuava l'accesso sui luoghi di causa in Benevento alla via Carlo Pisacane.
Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. **(Allegato 3: Elaborato fotografico).**
In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata in data 26.01.2022 al Comune di Benevento **(Allegato 4: Richiesta accesso agli atti al Comune di Benevento)**, l'ufficio con nota protocollo n.8317convocava la sottoscritta alla presa visione della documentazione tecnica utile all'accertamento in esame. **(Allegato 5: Convocazione da parte dell'UTC)**
In data 26.01.2022 si presentava richiesta di accesso agli atti anche al Genio Civile di Benevento **(Allegato 6: Richiesta accesso agli atti al Genio Civile di Benevento)** ed in data 21.04.2022 con nota registrata al protocollo n.213715 si comunicava che la ricerca di archivio aveva dato esito negativo. **(Allegato 7: Preavviso di archiviazione)**

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

a. **Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**
b. **Individuazione dei beni componenti il lotto**
c. **Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
d. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
e. **Identificazione catastale**
f. **Stato di possesso degli immobili**
g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
h. **Altre informazioni concernenti i beni**
i. **Valutazione complessiva dei beni**
j. **Conclusioni**

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di causa sono siti nel Comune di Benevento, in via Carlo Pisacane, nella zona meridionale del rione "Libertà", in un compendio immobiliare di recente realizzazione.

Ortofoto con individuazione del compendio immobiliare in via Pisacane

Individuazione del compendio immobiliare all'interno del rione "Libertà"

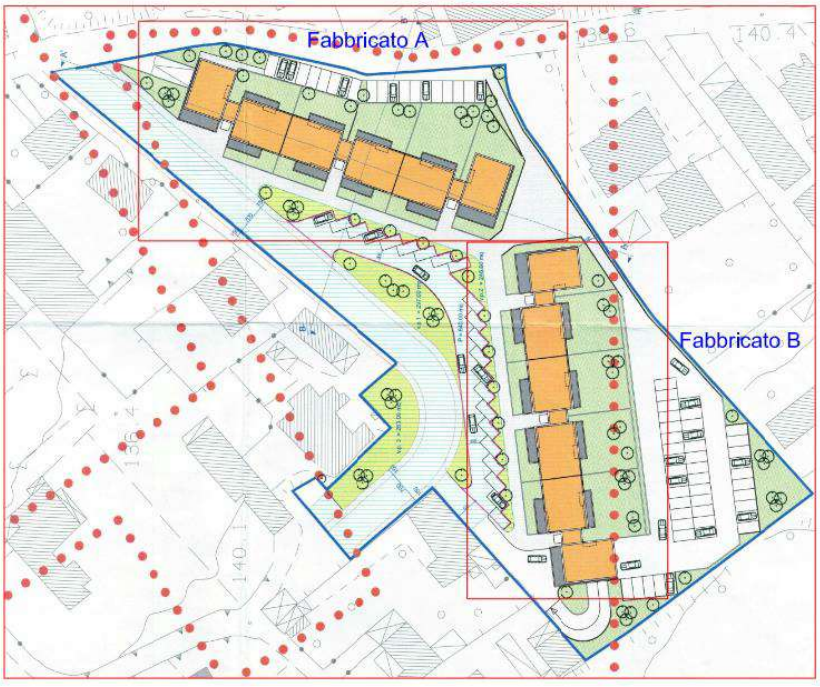
Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Individuazione del compendio immobiliare rispetto all'intero ambito urbano

L'intervento progettuale ha previsto la realizzazione di due immobili destinati esclusivamente all'uso residenziale. La loro giacitura sull'area di intervento è stata disposta lungo le linee di confine esterne, in modo tale da consentire la definizione di uno spazio interno attrezzato a verde con funzione aggregativa.

Il compendio immobiliare in parola è composto, dunque, da due fabbricati (Fabbricato A e Fabbricato B), identici e limitrofi, entrambi costituiti da tre scale e 5 piani fuori terra, l'ultimo dei quali sottotetto, oltre a un piano seminterrato.

Le unità immobiliari oggetto di causa sono tutte localizzate all'interno della palazzina posta nel settore nordorientale del lotto, che di seguito si indica con la lettera A.



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Per ciascun edificio, il piano seminterrato è adibito a rimessa auto pertinenziale; il piano terra ospita 5/6 appartamenti, i piani dal primo al terzo ospitano 6 appartamenti, il sottotetto ospita 6 ambienti comuni mansardati.

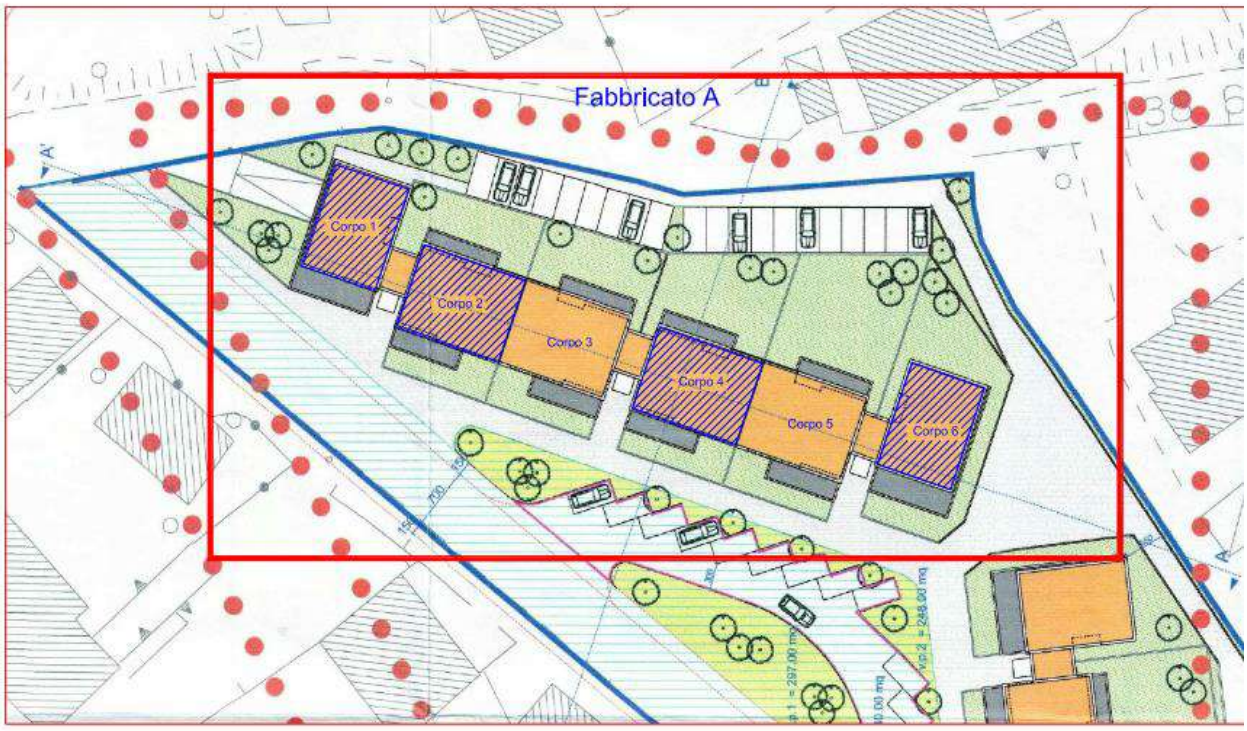
Il fabbricato A, al cui interno sono ricomprese tutte le unità immobiliari oggetto di causa, è sito a una quota di 138 metri slm; per una rapida geolocalizzazione del sito si forniscono le coordinate UTM del fabbricato: Fuso 33, 481188 Est, 4551582 Nord.

Caratteristiche strutturali ed architettoniche: dal punto di vista costruttivo la struttura è intelaiata in conglomerato cementizio armato. Le tompagnature esterne sono del tipo monoblocco con grado di protezione termica secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione. I rivestimenti esterni sono in intonaco civile, in parte inciso con corsi orizzontali e mattoncini in cotto.

Sotto il profilo distributivo ogni livello fuori terra, di ciascun edificio, è composto da sei unità abitative ad eccezione del primo livello a quota +0.40 m che ne conta cinque, per un totale di 23 unità per edificio. Il livello interrato è disposto ad una quota di -2.25 m ed ha una estensione di 1150 mq di superficie utile per ciascun edificio adibito ad autorimessa pertinenziale.

Il progetto prevedeva la sistemazione degli spazi esterni in parte a verde privato, pertinenziale alle unità residenziali ubicate ai piani terra degli edifici, in parte a verde di uso collettivo per circa 1500 mq con un'area attrezzata per gioco dei bambini, in parte a parcheggi esterni per 973 mq e la restante parte a viabilità. Attualmente l'area esterna si presenta in stato di abbandono.

Gli immobili pignorati si trovano all'interno dei fabbricati denominati Corpo 1-Corpo 2- Corpo 4 e Corpo 6 appartenenti al Fabbricato A.



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Per la vendita si individuano **sei lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

In particolare:

- il **LOTTO 1** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 7 (Appartamento posto al piano secondo del Corpo 1) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 59
- il **LOTTO 2** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 2 (Appartamento posto al piano terra del Corpo 2) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 92

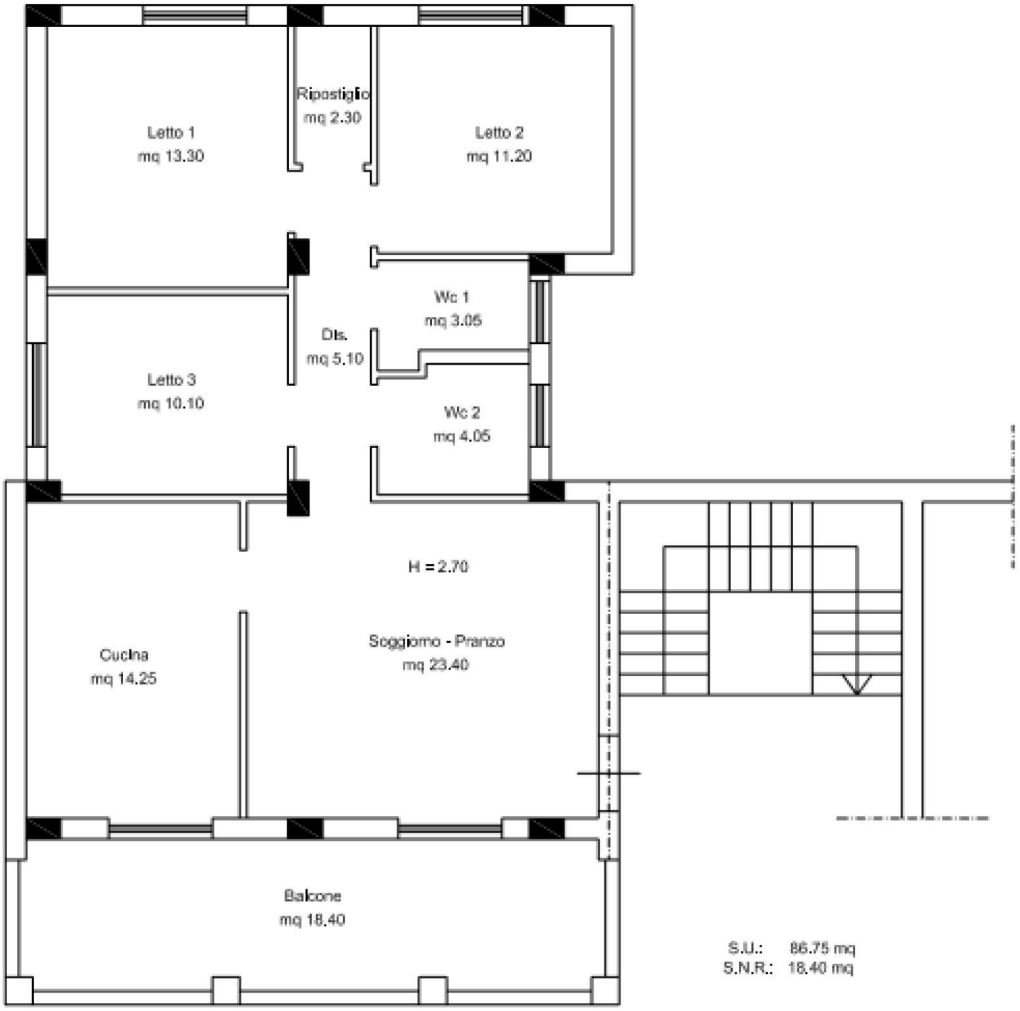
  il **LOTTO 3** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 19 (Appartamento posto al piano terzo del Corpo 4) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 86
- il **LOTTO 4** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 27(Appartamento posto al piano primo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 73.
- il **LOTTO 5** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 29 (Appartamento posto al piano secondo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 84
- il **LOTTO 6** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 31(Appartamento posto al piano terzo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 72.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

b. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

Il **LOTTO 1** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 7 (Appartamento posto al piano secondo del Corpo 1) e dal garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 59.

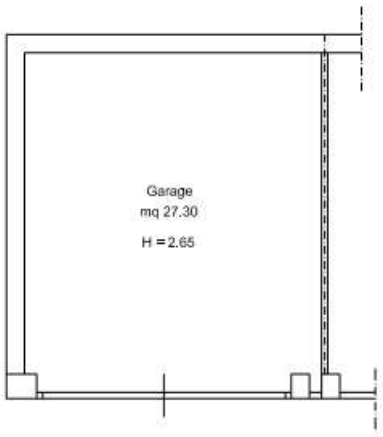
Fabbricato A - Corpo 1 - Sub 7



Piano secondo

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Foglio n°57 - P.lla n°1052 - Sub n°59



Piano interrato

Superficie utile netta:

SUB 7	Superficie Netta Coperta
Letto 1	13.30 mq
Letto 2	11.20 mq
Ripostiglio	2.30 mq
Letto 3	10.10 mq
Disimpegno	5.10 mq
Wc1	3.05 mq
Wc2	4.05 mq
Cucina	14.25 mq
Soggiorno-pranzo	23.40 mq
	Totale Superficie Netta = 86.75 mq

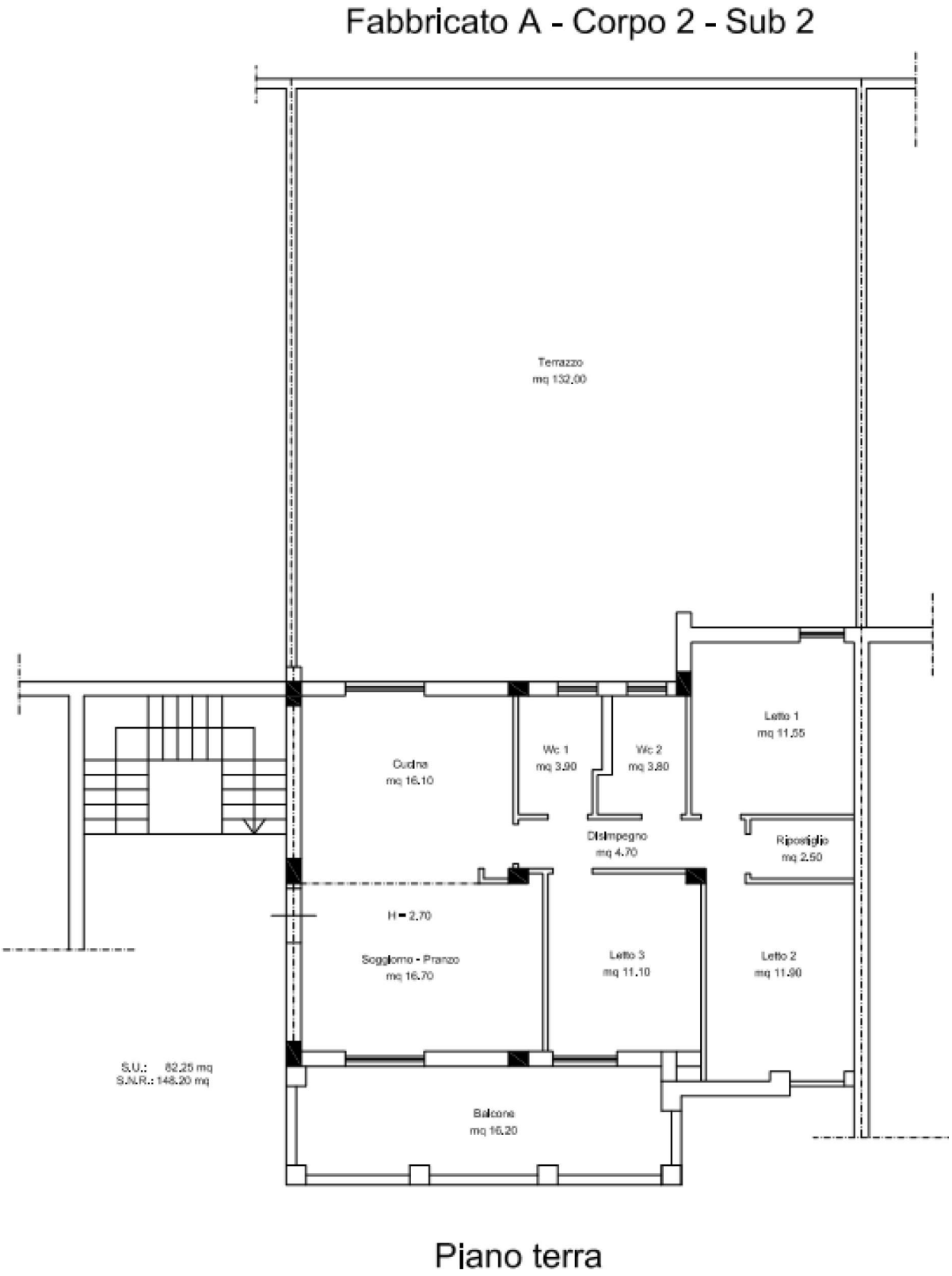
SUB 7	Superficie Netta Scoperta
Balcone	18.40 mq

SUB 59	Superficie Netta
Garage	27.30 mq

L'altezza utile dell'immobile è di 2.70 m; l'altezza del garage è di 2.65 m.

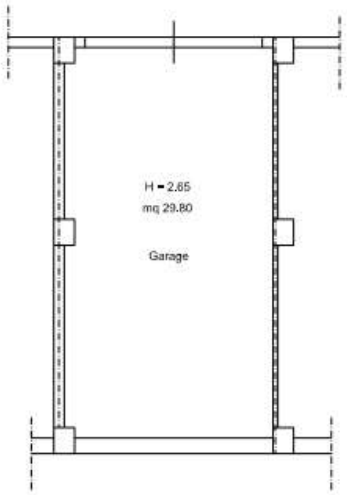
Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- Il **LOTTO 2** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 2 (Appartamento posto al piano terra del Corpo 2) e dal garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 92.



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Foglio n°57 - P.lla n°1052 - Sub n°92



Piano interrato

Superficie utile netta:

SUB 2	Superficie Netta Coperta
Cucina	16.10 mq
Wc1	3.90 mq
Wc2	3.80 mq
Letto 1	11.55 mq
Disimpegno	4.70 mq
Ripostiglio	2.50 mq
Soggiorno-pranzo	16.70 mq
Letto 3	11.10 mq
Letto 2	11.90 mq
	Totale Superficie Netta = 82.25 mq

SUB 2	Superficie Netta Scoperta
Balcone	16.20 mq
Terrazzo	132.00 mq
	Totale Superficie Netta = 148.20 mq

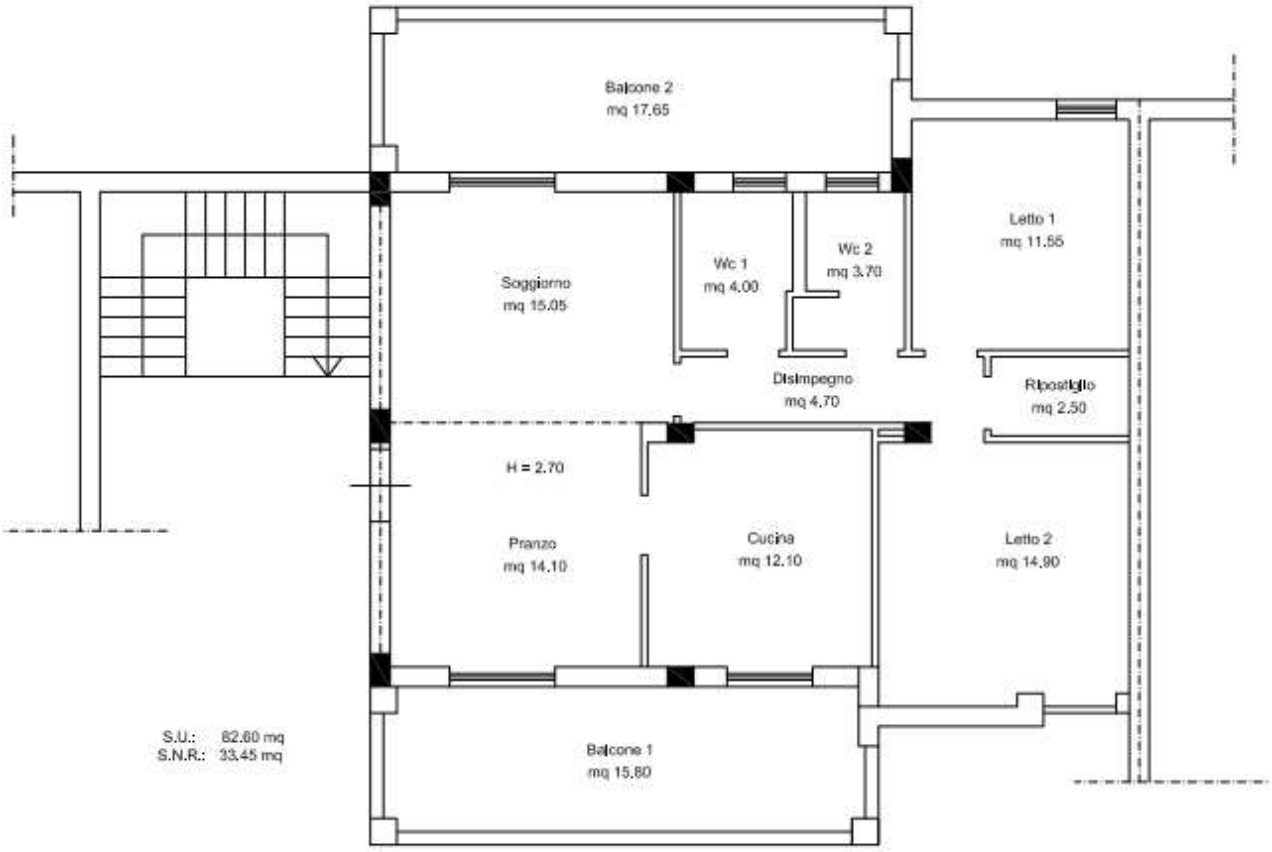
SUB 92	Superficie Netta
Garage	29.80 mq

L'altezza utile dell'immobile è di 2.70 m; l'altezza del garage è di 2.65 m.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- Il **LOTTO 3** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 19 (Appartamento posto al piano terzo del Corpo 4) e dal garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 86.

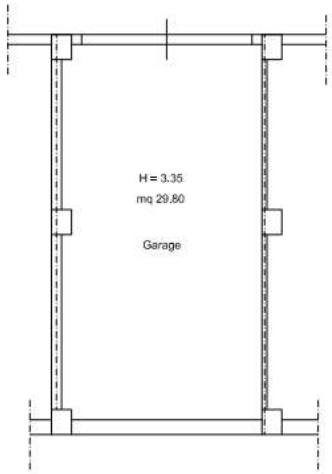
Fabbricato A - Corpo 4 - Sub 19



Piano terzo

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Foglio n°57 - P.lla n°1052 - Sub n°86



Piano interrato

Superficie utile netta:

SUB 19	Superficie Netta Coperta
Soggiorno	15.05 mq
Wc1	4.00 mq
Wc2	3.70 mq
Letto 1	11.55 mq
Disimpegno	4.70 mq
Ripostiglio	2.50 mq
Pranzo	14.10 mq
Cucina	12.10 mq
Letto 2	14.90 mq
	Totale Superficie Netta = 82.60 mq

SUB 19	Superficie Netta Scoperta
Balcone 1	15.80 mq
Balcone 2	17.65 mq
	Totale Superficie Netta = 33.45 mq

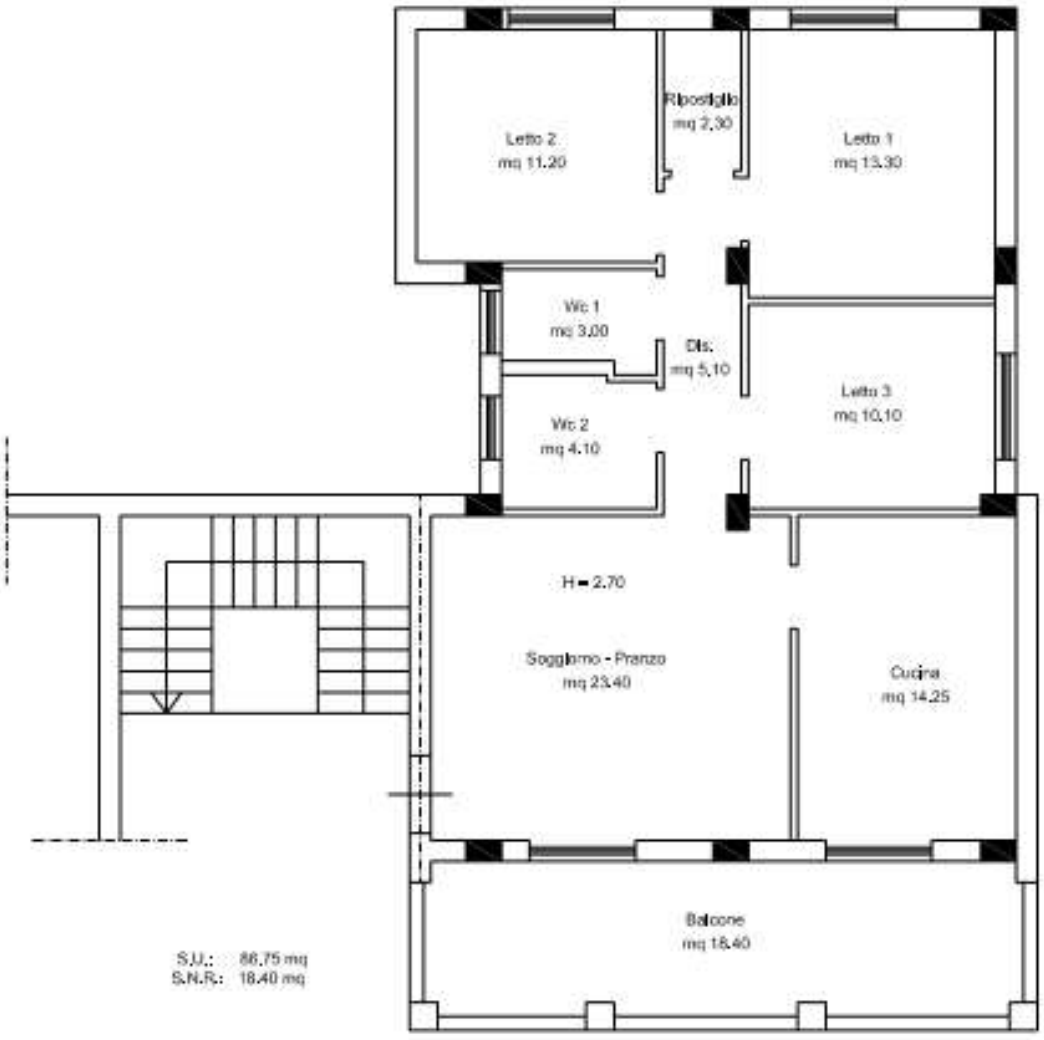
SUB 86	Superficie Netta
Garage	29.80 mq

L'altezza utile dell'immobile è di 2.70 m; l'altezza del garage è di 3.35 m.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- Il **LOTTO 4** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 27(Appartamento posto al piano primo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 73.

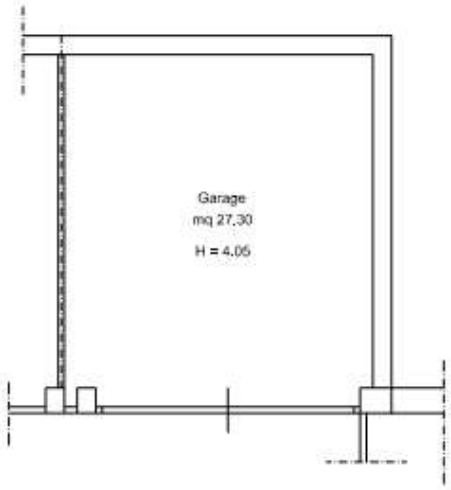
Fabbricato A - Corpo 6 - Sub 27



Piano primo

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Foglio n°57 - P.lla n°1052 - Sub n°73



Piano interrato

Superficie utile netta:

SUB 27	Superficie Netta Coperta
Letto 1	13.30 mq
Letto 2	11.20 mq
Ripostiglio	2.30 mq
Wc1	3.00 mq
Wc2	4.10 mq
Disimpegno	5.10 mq
Letto 3	10.10 mq
Soggiorno-pranzo	23.40 mq
Cucina	14.25 mq
	Totale Superficie Netta = 86.75 mq

SUB 27	Superficie Netta Scoperta
Balcone	18.40 mq

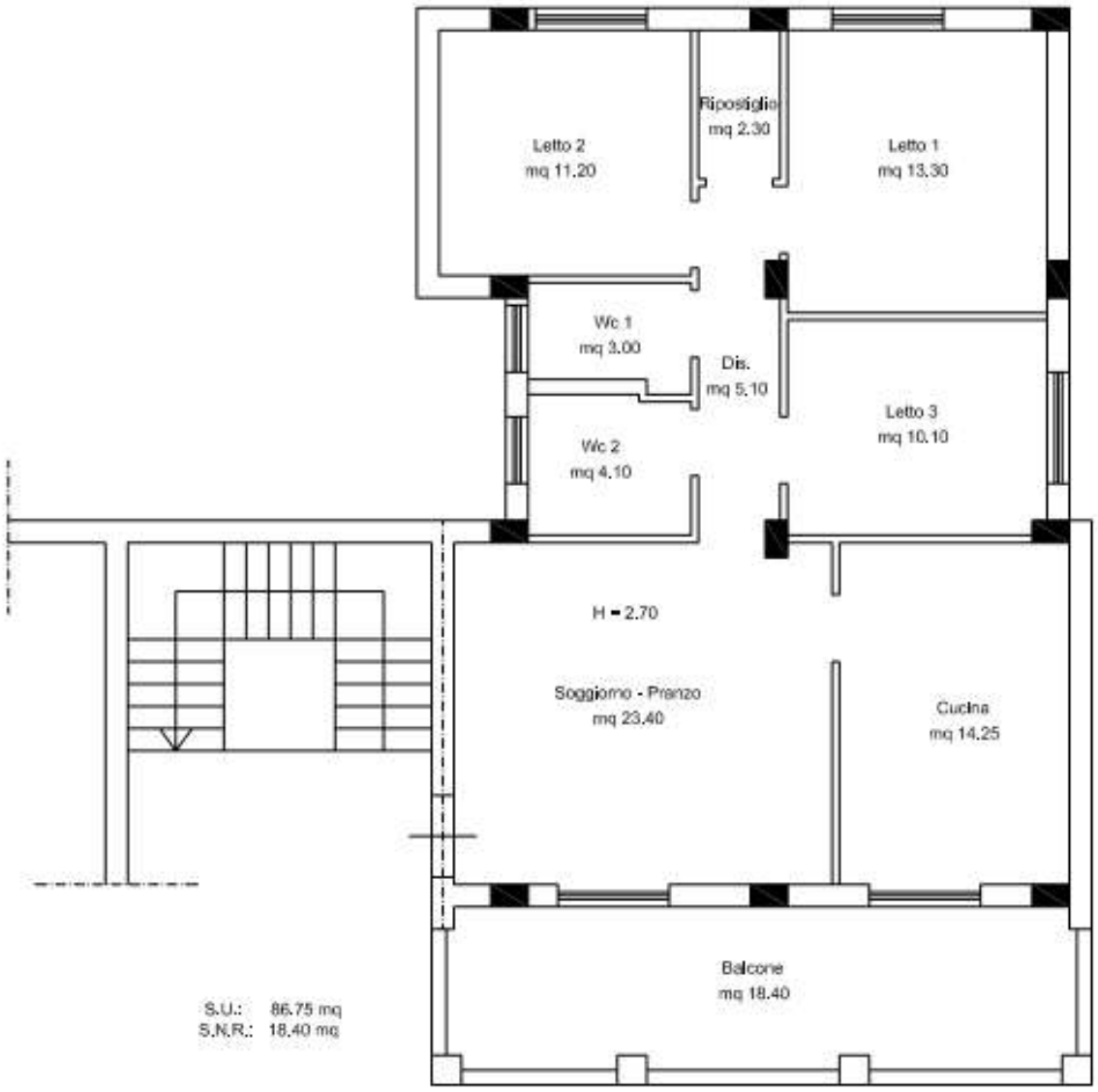
SUB 72	Superficie Netta
Garage	23.60 mq

L'altezza utile dell'immobile è di 2.70 m; l'altezza del garage è di 4.05 m.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- il **LOTTO 5** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 29 (Appartamento posto al piano secondo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 84

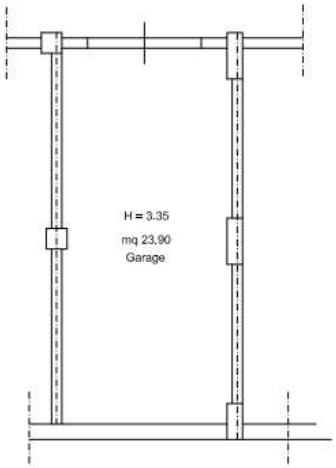
Fabbricato A - Corpo 6 - Sub 29



Piano secondo

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4cce24bbcf

Foglio n°57 - P.lla n°1052 - Sub n°84



Piano interrato

Superficie utile netta:

SUB 29	Superficie Netta Coperta
Letto 1	13.30 mq
Letto 2	11.20 mq
Ripostiglio	2.30 mq
Wc1	3.00 mq
Wc2	4.10 mq
Disimpegno	5.10 mq
Letto 3	10.10 mq
Soggiorno-pranzo	23.40 mq
Cucina	14.25 mq
	Totale Superficie Netta = 86.75 mq

SUB 29	Superficie Netta Scoperta
Balcone	18.40 mq

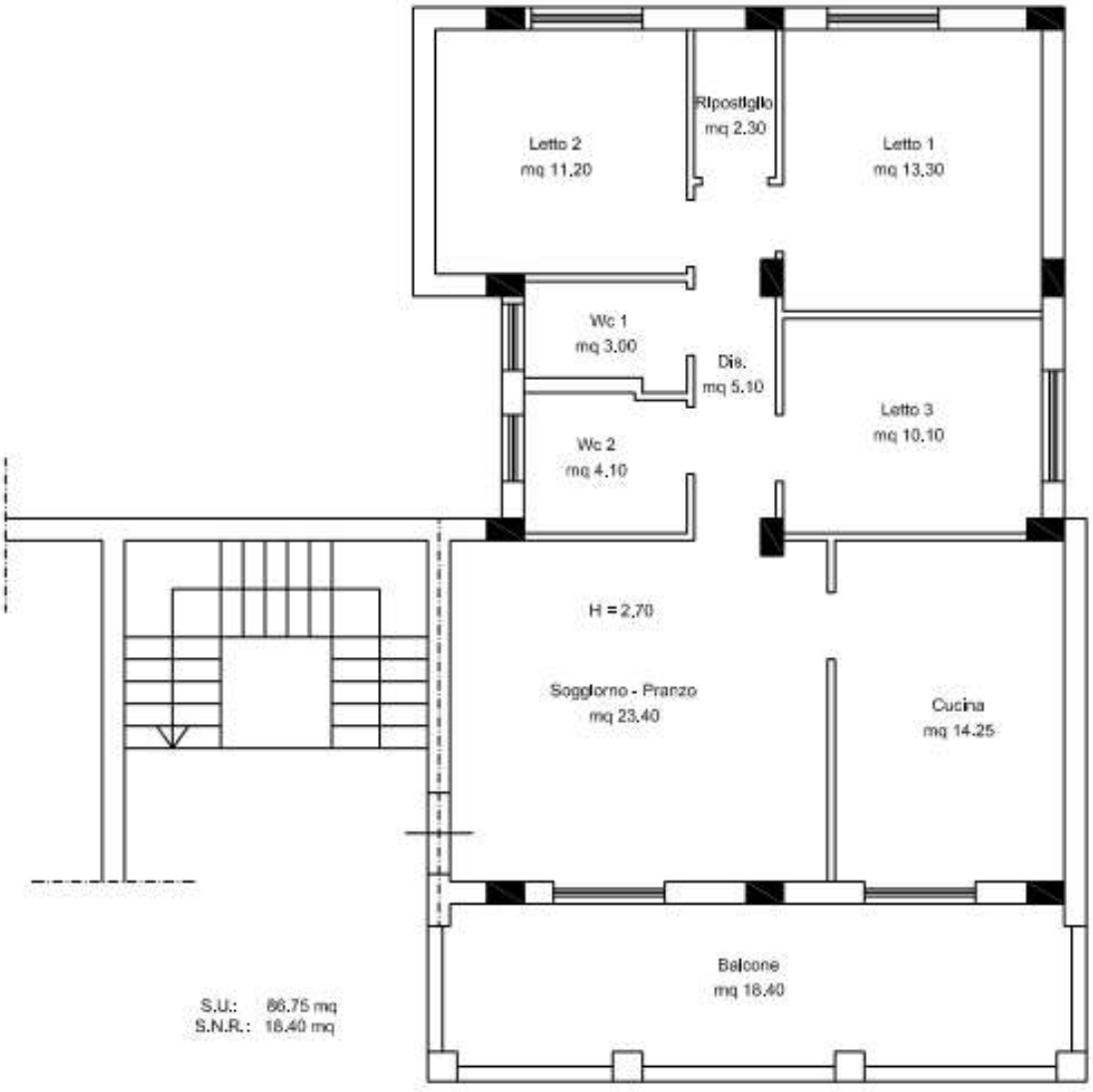
SUB 73	Superficie Netta
Garage	27.30 mq

L'altezza utile dell'immobile è di 2.70 m; l'altezza del garage è di 4.05 m.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- il **LOTTO 6** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 31(Appartamento posto al piano terzo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 72.

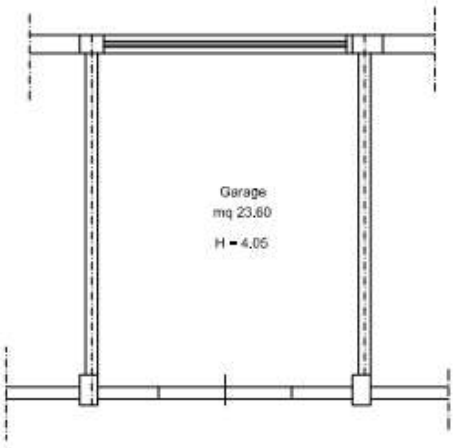
Fabbricato A - Corpo 6 - Sub 31



Piano terzo

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Foglio n°57 - P.lla n°1052 - Sub n°72



Piano interrato

Superficie utile netta:

SUB 31	Superficie Netta Coperta
Letto 1	13.30 mq
Letto 2	11.20 mq
Ripostiglio	2.30 mq
Wc1	3.00 mq
Wc2	4.10 mq
Disimpegno	5.10 mq
Letto 3	10.10 mq
Soggiorno-pranzo	23.40 mq
Cucina	14.25 mq
	Totale Superficie Netta = 86.75 mq

SUB 31	Superficie Netta Scoperta
Balcone	18.40 mq

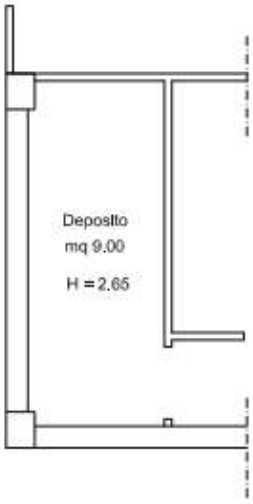
SUB 84	Superficie Netta
Garage	23.90 mq

L'altezza utile dell'immobile è di 2.70 m; l'altezza del garage è di 3.35 m.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Il locale cantina pertinenziale censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 96 è in comune ai 6 lotti.

Foglio n°57 - P.lla n°1052 - Sub n°96



c. REGOLARITÀ DEI BENI

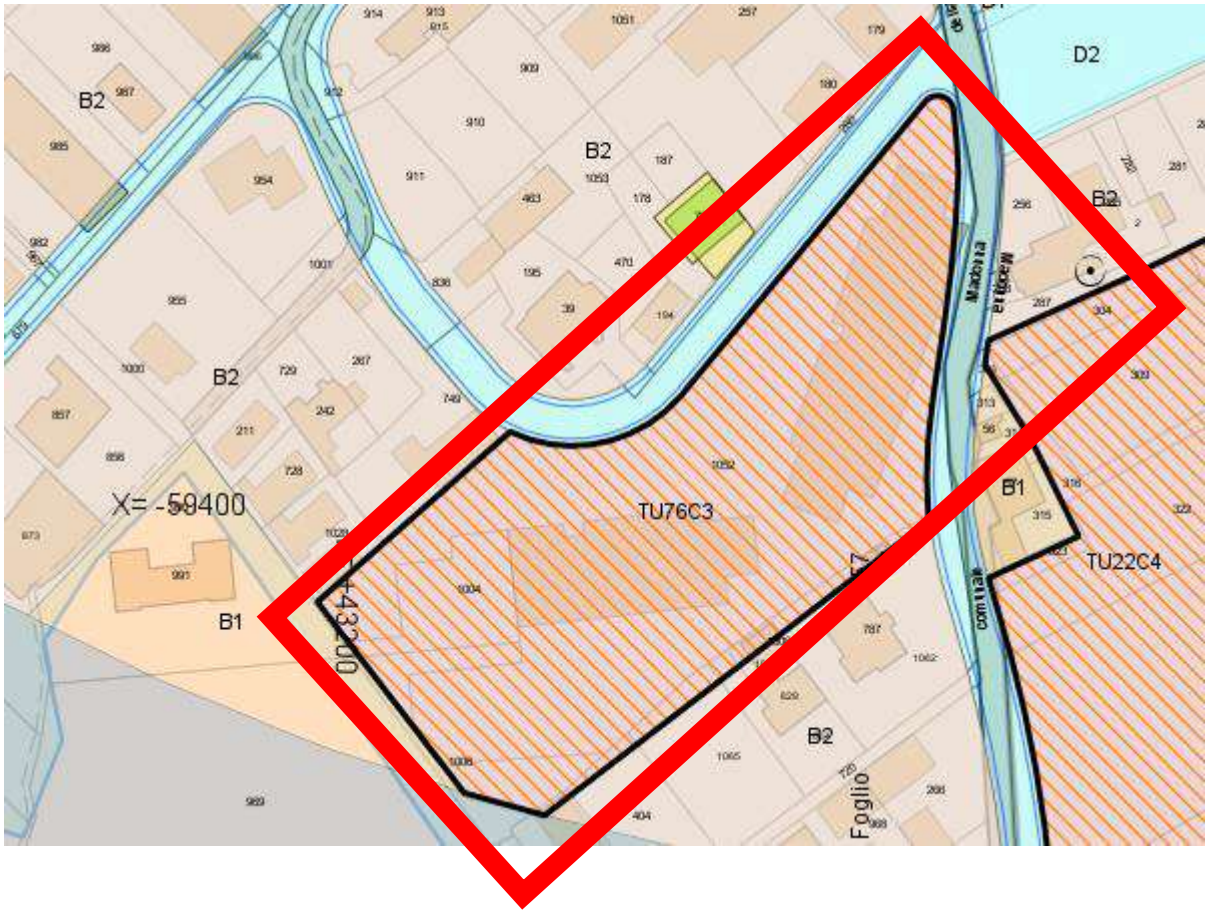
Dalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici si rileva che:

- In data 20.03.2010 viene rilasciato il Permesso a Costruire n.1479 al sig. l legale rappresentante **(Allegato 8: Permesso a costruire n.1479)**
- Il suddetto Permesso a Costruire aveva ad oggetto la realizzazione di due corpi di fabbrica ad uso residenziale alla Località S. Colomba a ridosso del Campo Coni. **(Allegato 9: Progetto)**
- In data 13.12.2010 il Permesso a Costruire n. 1479 veniva volturato legale rappresentante della società **(Allegato 10: Voltura del permesso a costruire n.1479)**
- In data 06.08.2013 avveniva una seconda voltura del Permesso a Costruire n.1479 in favore amministratore unico della società S **(Allegato 11: Seconda voltura del permesso a costruire n.1479)**
- In seguito a successive volture dell'originario Permesso a Costruire, lo stesso veniva volturato legale rappresentante della società **(Allegato 12: Voltura del Permesso a Costruire n.1479 al legale rappresentante)**
- In data 18.06.2015 viene rilasciato la variante al Permesso a Costruire n 1897 al sig. legale rappresentante della s **(Allegato 13: Variante al Permesso a Costruire n. 1897)** corredata da elaborati progettuali **(Allegato 14: Progetto in variante)**

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- In data 26.11.2015 viene rilasciato il Permesso a Costruire n.2651 legale rappresentante della società per eseguire lavori per opere di urbanizzazione relative ai Permessi a Costruire 1479/10 e 1897/15 **(Allegato 15: Permesso a costruire - Opere di urbanizzazione)** secondo gli allegati tecnici redatti dall'architetto **(Allegato 16: Progetto opere di urbanizzazione)**
- Con atto di accollo e di adesione ad accollo di finanziamento Rep. n.1237 Raccolta n.760 per notaio Capuano, diviene proprietaria degli immobili di cui all'allegato B a corredo dell'atto **(Allegato 17: Atto notarile)**

La destinazione urbanistica dei beni in oggetto è ricavabile dalla zonizzazione del vigente Piano urbanistico Comunale, di cui si riporta, di seguito, uno stralcio.



Il lotto in esame rientra in un "Comparto perequativo di modificazione urbanistica" del tipo "TU", denominato "TU76C3", normato dagli artt. 94 e segg. delle Norme tecniche di Attuazione del PUC.
I beni sono legittimi e conformi dal punto di vista urbanistico.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4cce24bbcf

d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

I beni risultano sprovvisti dell'attestato di certificazione energetica.

Essendo gli immobili di recente costruzione è opportuno eseguire l'analisi energetica così da stabilire in quale classe si trovano, al fine di una loro più congrua valutazione economica.

L'appartamento censito al Foglio 57 p.lla 1052 sub 7 (Lotto 1) si trova in classe F. **(Allegato 18: APE sub 7)**

L'appartamento censito al Foglio 57 p.lla 1052 sub 2 (Lotto 2) si trova in classe F. **(Allegato 19: APE sub 2)**

L'appartamento censito al Foglio 57 p.lla 1052 sub 19 (Lotto 3) si trova in classe F. **(Allegato 20: APE sub 19)**

L'appartamento censito al Foglio 57 p.lla 1052 sub 27 (Lotto 4) si trova in classe F. **(Allegato 21: APE sub 27)**

L'appartamento censito al Foglio 57 p.lla 1052 sub 29 (Lotto 5) si trova in classe F. **(Allegato 22: APE sub 29)**

L'appartamento censito al Foglio 57 p.lla 1052 sub 31 (Lotto 6) si trova in classe F. **(Allegato 23: APE sub 31)**

Per tali immobili in conformità del D.M. 26/06/2015 è stato simulato l'impianto di riscaldamento e di produzione di ACS. Gli impianti sono stati eseguiti sotto traccia in conformità alle vigenti norme specifiche.

e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, i beni in esame sono tutti censiti all'interno del Foglio 57, del Comune di Benevento, al mappale 1052, e sono caratterizzati dagli elementi identificativi riportati nella sottostante tabella. **(Allegato 24: Visure appartamenti e garage)**

Tutte le unità immobiliari in parola sono intestate

sub	categoria	classe	Consistenza (vani / mq)	rendita (€)	superficie (mq)	superficie escluse sup. scoperte (mq)	piano	destinazione
2	A3	3	6,5	637,82	124	103	T	appartamento
7	A3	3	6,5	637,82	116	109	2	appartamento.
19	A3	3	6	588,76	112	103	3	appartamento
27	F3						1	appartamento
29	A3	3	6,5	637,82	117	110	2	appartamento

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

31	A3	3	6,5	637,82	115	108	3	appartamento
59	C6	3	30 mq	88,31	34		S	garage
72	C6	3	26 mq	76,54	29		S	garage
73	C6	3	29 mq	85,37	33		S	garage
84	C6	3	26 mq	76,54	29		S	garage
86	C6	3	32 mq	94,20	38		S	garage
92	C6	3	32 mq	94,20	35		S	garage
96	C2	2	9 mq	20,92	12		S	cantina

Legenda categorie:

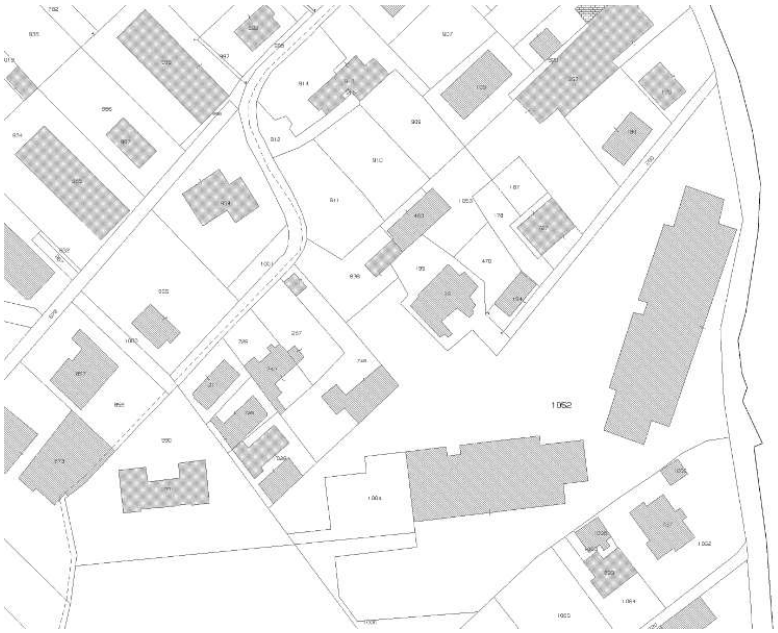
A3: Abitazioni di tipo economico

F3: Unità in corso di costruzione

C2: Magazzini e locali di deposito

C6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'estratto di mappa:



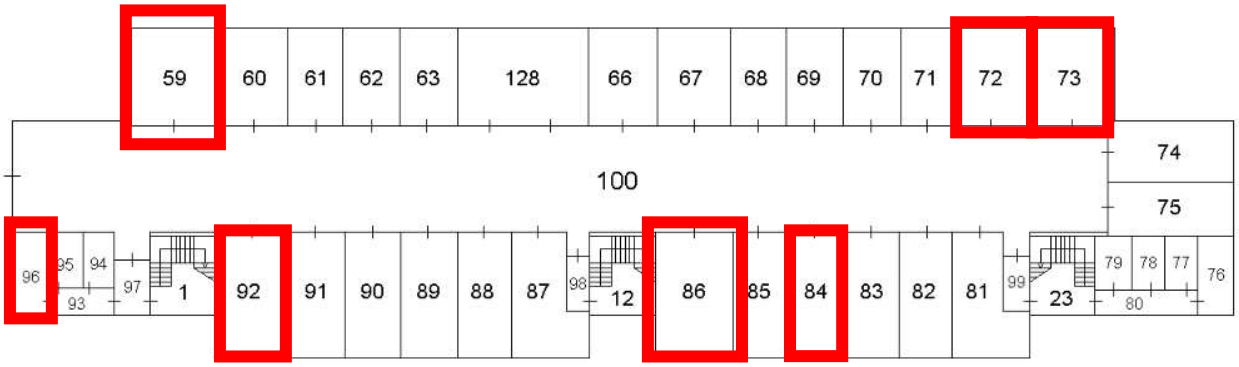
Estratto dal Foglio di mappa 57 del Comune di Benevento

(Allegato 25: Estratti di mappa appartamenti e garage)

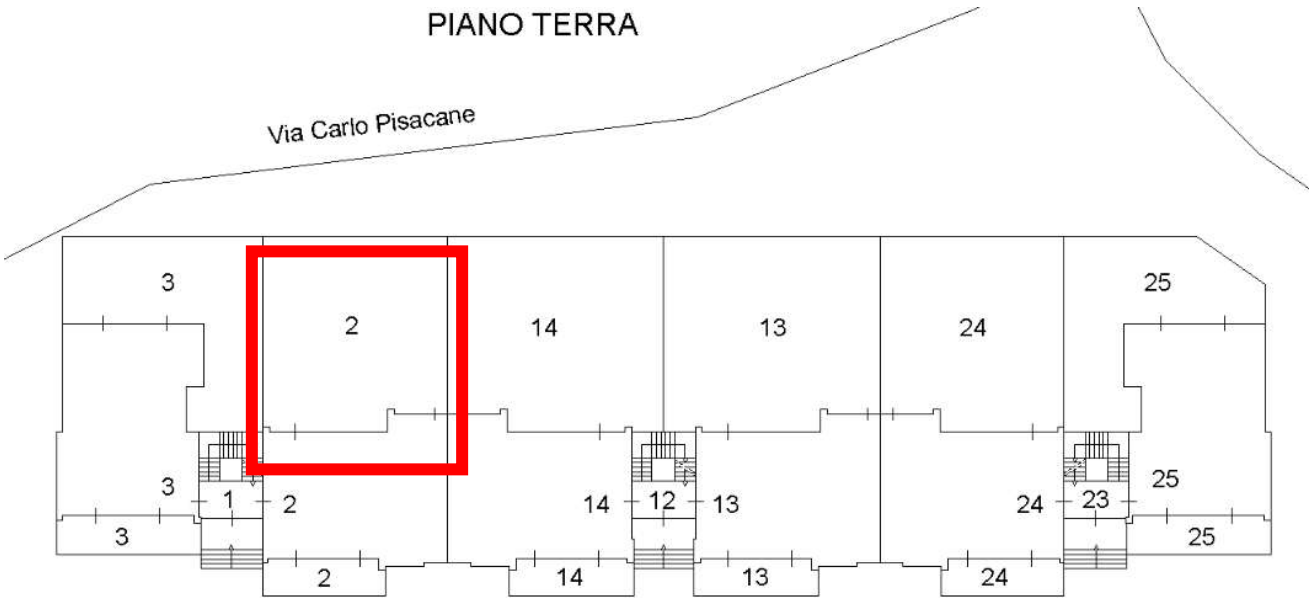
Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Si riportano, di seguito, gli elaborati planimetrici catastali relativi al fabbricato A, suddivisi per piano, con l'individuazione dei subalterni oggetto di causa. **(Allegato 26: Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni)**

PIANO INTERRATO

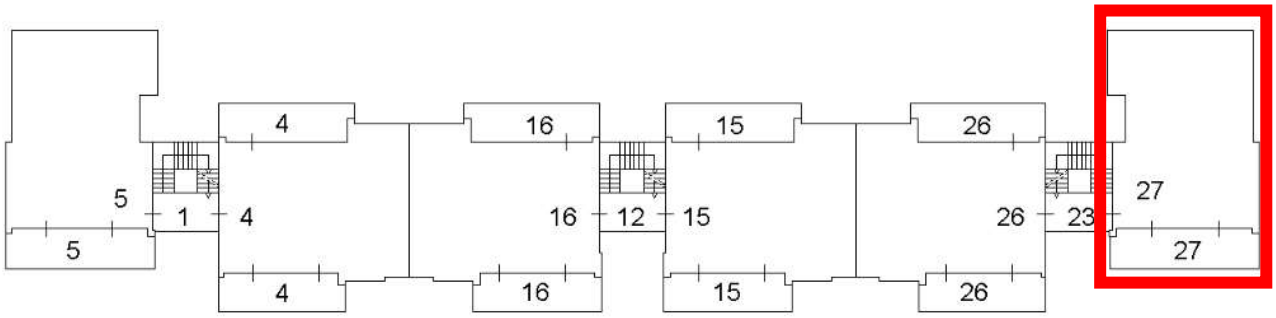


PIANO TERRA

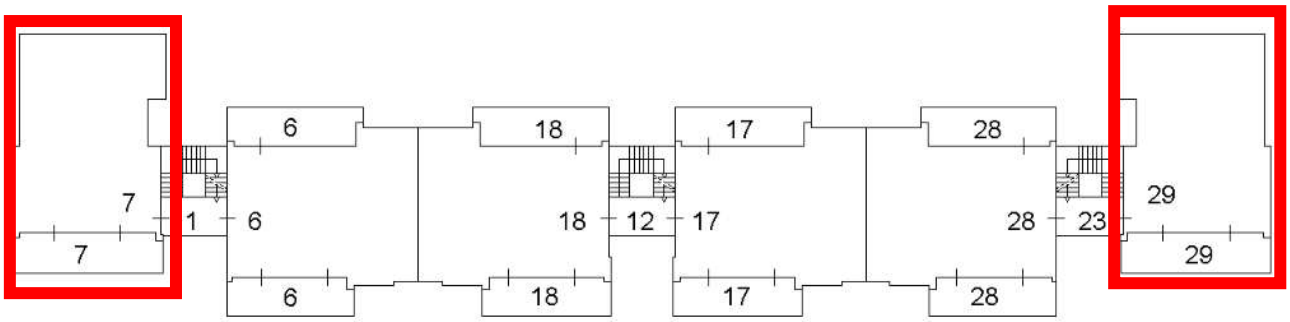


Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

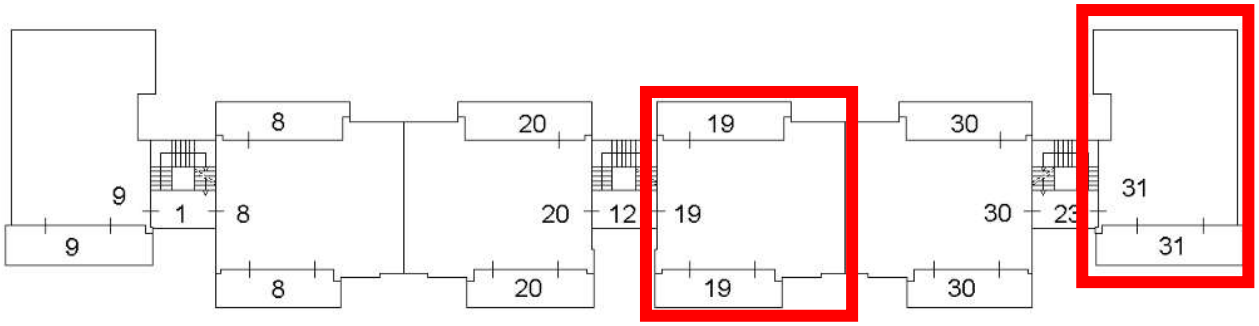
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

f. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

All'atto dell'accesso gli immobili erano disabitati.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Ispezione Numero: **T 52438** del: **13/07/2022** Note individuate: **13**
Annotamenti in calce individuati: **2**
Comune di: **BENEVENTO (BN)**
Catasto: **F** Foglio: **57** Particella: **1052** Subalterni: **7-59-2-92-19-86-27-72-29-7331-84-96**

A carico degli immobili vi sono le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 4747 Registro Generale 6336 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 128225/24914 del 08/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 579 del 15/01/2014
2	☐	TRASCRIZIONE del 27/06/2013 - Registro Particolare 5572 Registro Generale 7345 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 41017/17296 del 03/06/2013 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	☐	TRASCRIZIONE del 18/10/2013 - Registro Particolare 8567 Registro Generale 11118 Pubblico ufficiale SANTOMAURO GERARDO Repertorio 2784/2147 del 11/10/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2014 - Registro Particolare 579 Registro Generale 748 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 129297/25538 del 18/12/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4747 del 2013
5	☐	TRASCRIZIONE del 30/07/2014 - Registro Particolare 5992 Registro Generale 7260 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 130504/26215 del 14/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	☐	TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2469 Registro Generale 2901 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1373 del 13/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 63 del 22/01/2016 (CANCELLAZIONE)
7	☐	TRASCRIZIONE del 10/06/2015 - Registro Particolare 4629 Registro Generale 5463 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 132192/27186 del 12/05/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	☐	TRASCRIZIONE del 01/02/2016 - Registro Particolare 756 Registro Generale 900 Pubblico ufficiale SANTOMAURO GERARDO Repertorio 4899/3780 del 30/12/2015

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

		ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
9	☐	TRASCRIZIONE del 19/02/2016 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 1474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 148 del 10/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 312 del 05/04/2016 (CANCELLAZIONE)
10	☐	TRASCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 9479 Registro Generale 11740 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 30/11/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Nota disponibile in formato elettronico
11	☐	TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 897 Registro Generale 1076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 0 del 31/01/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Nota disponibile in formato elettronico
12	☐	TRASCRIZIONE del 24/10/2018 - Registro Particolare 9353 Registro Generale 11683 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 23228/2018 del 01/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
13	☐	TRASCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 11317 Registro Generale 14117 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3232/2018 del 14/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criteri di stima

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

1) Stima sintetica o comparativa
2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite.
La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti mission:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);

2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicatosi in circa un triennio.

Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);

b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;

c) elaborazione dei dati acquisiti;

d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;

e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;

f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;

g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\textbf{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto.

Per cui, a partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore $\boldsymbol{P_m}$.

Per il calcolo della superficie commerciale $\boldsymbol{S_c}$ si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- **Calcolo del valore P_m**

Dalla visura effettuata per tali immobili si evince che gli stessi sono di categoria A3, ovvero "Abitazioni di tipo economico".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO
Comune: BENEVENTO
Fascia/zona: Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	750	850	L	3	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	830	L	3	4	N
Autorimesse	NORMALE	550	750	L	2,5	3,5	N
Box	NORMALE	600	800	L	2,9	3,8	N

In funzione del piano si ha:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%

Per cui:

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato dell'3% per la determinazione del P_m del Lotto 1 (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$P_m = 805 \text{ euro/mq}$$

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 10% per la determinazione del P_m del Lotto 2 (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$\boldsymbol{P_m = 747 \text{ euro/mq}}$$

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate non deve essere decurtato per la determinazione del P_m del Lotto 3 (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$\boldsymbol{P_m = 830 \text{ euro/mq}}$$

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 10% per la determinazione del P_m del Lotto 4 (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$\boldsymbol{P_m = 747 \text{ euro/mq}}$$

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato dell'3% per la determinazione del P_m del Lotto 5 (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$\boldsymbol{P_m = 805 \text{ euro/mq}}$$

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate non deve essere decurtato per la determinazione del P_m del Lotto 6 (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$\boldsymbol{P_m = 830 \text{ euro/mq}}$$

È stato considerato il valore OMI delle nuove costruzioni; il valore economico di ogni Lotto è stato decurtato, poi, del 10% in relazione al fatto che gli appartamenti sono da completare negli impianti e nelle rifiniture e gli stessi sono inseriti in corpi di fabbrica non ultimati.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Superfici Commerciali

Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda

In funzione, poi, dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale S_c**, valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

LOTTO 1:

SUB 7	Superficie Lorda Coperta
Letto 1	14.63 mq
Letto 2	12.32 mq
Ripostiglio	2.53 mq
Letto 3	11.11 mq
Disimpegno	5.61 mq
Wc1	3.35 mq
Wc2	4.45 mq
Cucina	15.67 mq
Soggiorno-pranzo	25.74 mq
	Totale Superficie Lorda = 95.41 mq

SUB 7	Superficie Lorda Scoperta
Balcone	20.24 mq

SUB 7	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Letto 1	100% della superficie lorda	14.63 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	12.32 mq
Ripostiglio	100% della superficie lorda	2.53 mq
Letto 3	100% della superficie lorda	11.11 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	5.61 mq
Wc1	100% della superficie lorda	3.35 mq
Wc2	100% della superficie lorda	4.45 mq
Cucina	100% della superficie lorda	15.67 mq
Soggiorno-pranzo	100% della superficie lorda	25.74 mq

SUB 7	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Balcone	25 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	5.06 mq

Superficie Commerciale SUB 7 = 100.47 mq

Per cui:

$S_c * P_m =$ 100.47 mq $*$ 805 euro/mq = 80.878,35 euro

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Per il garage pertinenziale all'immobile si considera il prezzo di mercato di 500 euro/mq da moltiplicare per l'intera superficie del box.

$S_n * P_m =$ 27.30 mq * 500 euro/mq = 13.650,00 euro

(80.878,35 euro + 13.650,00 euro) = 94.528,35 euro -10% = 86.075.51 euro ≅ 86.000,00 euro

Il valore venale del bene costituente il **Lotto 1** è pari a **86.000,00 euro**

LOTTO 2:

SUB 2	Superficie Lorda Coperta
Cucina	17.71 mq
Wc1	4.29 mq
Wc2	4.18 mq
Letto 1	12.7 mq
Disimpegno	5.17 mq
Ripostiglio	2.75 mq
Soggiorno-pranzo	18.37 mq
Letto 3	12.21 mq
Letto 2	13.09 mq
	Totale Superficie Lorda = 90.47 mq

SUB 2	Superficie Lorda Scoperta
Balcone	17.82 mq
Terrazzo	145.20 mq
	Totale Superficie Lorda = 163.02 mq

SUB 2	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Cucina	100% della superficie lorda	17.71 mq
Wc1	100% della superficie lorda	4.29 mq
Wc2	100% della superficie lorda	4.18 mq
Letto 1	100% della superficie lorda	12.7 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	5.17 mq
Ripostiglio	100% della superficie lorda	2.75 mq
Soggiorno-pranzo	100% della superficie lorda	18.37 mq
Letto 3	100% della superficie lorda	12.21 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	13.09 mq

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

SUB 2	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Balcone	25 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	4.45 mq
Terrazzo	35 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	20.77 mq

Superficie Commerciale SUB 2 = 115.69 mq

Per cui:

$S_c * P_m =$ 115.69 mq * 747 euro/mq = 86.420,43 euro

Per il garage pertinenziale all'immobile si considera il prezzo di mercato di 500 euro/mq da moltiplicare per l'intera superficie del box.

$S_n * P_m =$ 29.80 mq * 500 euro/mq = 14.900,00 euro

(86.420,43 + 14.900,00 euro) = 101.320,43 euro -10% = 91.188.39 euro ≅ 91.000,00 euro

Il valore venale del bene costituente il **Lotto 2** è pari a **91.000,00 euro**

LOTTO 3:

SUB 19	Superficie Lorda Coperta
Soggiorno	16.55 mq
Wc1	4.40 mq
Wc2	4.07 mq
Letto 1	12.70 mq
Disimpegno	5.17 mq
Ripostiglio	2.75 mq
Pranzo	15.51 mq
Cucina	13.31 mq
Letto 2	16.39 mq
	Totale Superficie Lorda = 90.85 mq

SUB 19	Superficie Lorda Scoperta
Balcone 1	17.38 mq
Balcone 2	19.41 mq
	Totale Superficie Lorda = 36.79 mq

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

SUB 19	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Soggiorno	100% della superficie lorda	16.55 mq
Wc1	100% della superficie lorda	4.40 mq
Wc2	100% della superficie lorda	4.07 mq
Letto 1	100% della superficie lorda	12.70 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	5.17 mq
Ripostiglio	100% della superficie lorda	2.75 mq
Pranzo	100% della superficie lorda	15.51 mq
Cucina	100% della superficie lorda	13.31 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	16.39 mq

SUB 19	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Balcone 1	25 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	4.34 mq
Balcone 2	25 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	4.85 mq

Superficie Commerciale SUB 19 = 100.04 mq

Per cui:

$S_c * P_m =$ 100.04 mq $*$ 830 euro/mq = 83.033,20 euro

Per il garage pertinenziale all'immobile si considera il prezzo di mercato di 500 euro/mq da moltiplicare per l'intera superficie del box.

$S_n * P_m =$ 29.80 mq $*$ 500 euro/mq = 14.900,00 euro

(83.033,20 euro + 14.900,00 euro) = 97.933,20 euro -10% = 88.139,88 euro ≅ 88.000,00 euro

Il valore venale del bene costituente il **Lotto 3** è pari a **88.000,00 euro**

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

LOTTO 4:

SUB 27	Superficie Lorda Coperta
Letto 1	14.63 mq
Letto 2	12.32 mq
Ripostiglio	2.53 mq
Wc1	3.30 mq
Wc2	4.51 mq
Disimpegno	5.61 mq
Letto 3	11.11 mq
Soggiorno-pranzo	25.74 mq
Cucina	15.67 mq
	Totale Superficie Lorda = 95.41 mq

SUB 27	Superficie Lorda Scoperta
Balcone	20.24 mq

SUB 27	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Letto 1	100% della superficie lorda	14.63 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	12.32 mq
Ripostiglio	100% della superficie lorda	2.53 mq
Wc1	100% della superficie lorda	3.30 mq
Wc2	100% della superficie lorda	4.51 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	5.61 mq
Letto 3	100% della superficie lorda	11.11 mq
Soggiorno-pranzo	100% della superficie lorda	25.74 mq
Cucina	100% della superficie lorda	15.67 mq

SUB 27	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Balcone	25 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	5.06 mq

Superficie Commerciale SUB 27 = 100.47 mq

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

Per cui:

$S_c * P_m =$ 100.47 mq ∗ 747 euro/mq = 75.051,09 euro

Per il garage pertinenziale all'immobile si considera il prezzo di mercato di 500 euro/mq da moltiplicare per l'intera superficie del box.

$S_n * P_m =$ 27.30 mq ∗ 500 euro/mq = 13.650,00 euro

(75.051,09 euro + 13.650,00 euro) = 88.701,09 euro -10% = 79.830,98 euro ≅ 80.000,00 euro

Il valore venale del bene costituente il **Lotto 4** è pari a **80.000,00 euro**

LOTTO 5:

SUB 29	Superficie Lorda Coperta
Letto 1	14.63 mq
Letto 2	12.32 mq
Ripostiglio	2.53 mq
Wc1	3.30 mq
Wc2	4.51 mq
Disimpegno	5.61 mq
Letto 3	11.11 mq
Soggiorno-pranzo	25.74 mq
Cucina	15.67 mq
	Totale Superficie Lorda = 95.41 mq

SUB 29	Superficie Lorda Scoperta
Balcone	20.24 mq

SUB 29	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Letto 1	100% della superficie lorda	14.63 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	12.32 mq
Ripostiglio	100% della superficie lorda	2.53 mq
Wc1	100% della superficie lorda	3.30 mq
Wc2	100% della superficie lorda	4.51 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	5.61 mq
Letto 3	100% della superficie lorda	11.11 mq
Soggiorno-pranzo	100% della superficie lorda	25.74 mq
Cucina	100% della superficie lorda	15.67 mq

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

SUB 29	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Balcone	25 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	5.06 mq

Superficie Commerciale SUB 29 = 100.47 mq

Per cui:

$S_c * P_m =$ 100.47 mq * 805 euro/mq = 80.878,35 euro

Per il garage pertinenziale all'immobile si considera il prezzo di mercato di 500 euro/mq da moltiplicare per l'intera superficie del box.

$S_n * P_m =$ 23.90 mq * 500 euro/mq = 11.950,00 euro

(80.878,35 euro + 11.950,00 euro) = 92.828,35 euro -10% = 83.545,52 euro ≅ 84.000,00 euro

Il valore venale del bene costituente il **Lotto 5** è pari a **84.000,00 euro**

LOTTO 6:

SUB 31	Superficie Lorda Coperta
Letto 1	14.63 mq
Letto 2	12.32 mq
Ripostiglio	2.53 mq
Wc1	3.30 mq
Wc2	4.51 mq
Disimpegno	5.61 mq
Letto 3	11.11 mq
Soggiorno-pranzo	25.74 mq
Cucina	15.67 mq
	Totale Superficie Lorda = 95.41 mq

SUB 31	Superficie Lorda Scoperta
Balcone	20.24 mq

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

SUB 31	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Letto 1	100% della superficie lorda	14.63 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	12.32 mq
Ripostiglio	100% della superficie lorda	2.53 mq
Wc1	100% della superficie lorda	3.30 mq
Wc2	100% della superficie lorda	4.51 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	5.61 mq
Letto 3	100% della superficie lorda	11.11 mq
Soggiorno-pranzo	100% della superficie lorda	25.74 mq
Cucina	100% della superficie lorda	15.67 mq

SUB 31	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Balcone	25 % fino a 25 mq della sup. lorda, l'eccedenza va calcolata al 10%	5.06 mq

Superficie Commerciale SUB 31 = 100.47 mq

Per cui:

$S_c * P_m =$ 100.47 mq * 830 euro/mq = 83.390,10 euro

Per il garage pertinenziale all'immobile si considera il prezzo di mercato di 500 euro/mq da moltiplicare per l'intera superficie del box.

$S_n * P_m =$ 23.60 mq * 500 euro/mq = 11.800,00 euro

(83.390,10 euro + 11.800,00 euro) = 95.190,10 euro -10% = 85.671,09 euro ≅ 86.000,00 euro

Il valore venale del bene costituente il **Lotto 6** è pari a **86.000,00 euro**

La cantina pertinenziale condominiale ha una superficie di 9 mq ed è in comune ai 6 lotti.

Per cui:

$S_n * P_m =$ 9.00 mq * 350 euro/mq = **3.150.,00 euro**

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

i. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- I beni pignorati sono identificati in catasto fabbricati del Comune di Benevento al foglio n.57 p.lla 1052 sub 2-sub 7-sub 9- sub 19-sub 27-sub 31-sub 59-sub72-sub 73-sub 84-sub 86-sub 92-sub 96;
- I beni sono stati realizzati con Permesso di Costruire n° 1479 rilasciato dal Comune di Benevento in data 6 ottobre 2009, Variante autorizzata con Permesso di Costruire n° 1897 rilasciato in data 18 giugno 2015 e, infine, ulteriore Permesso di Costruire n° 2651 rilasciato in data 26 novembre 2015;
- Il lotto in esame rientra in un "Comparto perequativo di modificazione urbanistica" del tipo "TU", denominato "TU76C3", normato dagli artt. 94 e segg. delle Norme tecniche di Attuazione del PUC;
- I beni sono legittimi e conformi dal punto di vista urbanistico;
- Tutti gli immobili sono disabitati;
- Per la vendita si individuano **sei lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

In particolare:

- il **LOTTO 1** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 7 (Appartamento posto al piano secondo del Corpo 1) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 59
- il **LOTTO 2** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 2 (Appartamento posto al piano terra del Corpo 2) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 92
- il **LOTTO 3** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 19 (Appartamento posto al piano terzo del Corpo 4) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 86
- il **LOTTO 4** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 27(Appartamento posto al piano primo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 73.
- il **LOTTO 5** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 29 (Appartamento posto al piano secondo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 84

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

- il **LOTTO 6** è costituito dall'appartamento censito al NCEU al foglio n.57 p.lla 1052 sub 31(Appartamento posto al piano terzo del Corpo 6) con il garage censito al foglio n.57 p.lla 1052 sub 72.

- A carico degli immobili sono state rinvenute le seguenti formalità:

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1		TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 4747 Registro Generale 6336 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 128225/24914 del 08/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 579 del 15/01/2014
2		TRASCRIZIONE del 27/06/2013 - Registro Particolare 5572 Registro Generale 7345 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 41017/17296 del 03/06/2013 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3		TRASCRIZIONE del 18/10/2013 - Registro Particolare 8567 Registro Generale 11118 Pubblico ufficiale SANTOMAURO GERARDO Repertorio 2784/2147 del 11/10/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE Nota disponibile in formato elettronico
4		Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2014 - Registro Particolare 579 Registro Generale 748 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 129297/25538 del 18/12/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4747 del 2013
5		TRASCRIZIONE del 30/07/2014 - Registro Particolare 5992 Registro Generale 7260 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 130504/26215 del 14/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6		TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2469 Registro Generale 2901 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1373 del 13/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 63 del 22/01/2016 (CANCELLAZIONE)
7		TRASCRIZIONE del 10/06/2015 - Registro Particolare 4629 Registro Generale 5463 Pubblico ufficiale MORELLI PAOLO Repertorio 132192/27186 del 12/05/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8		TRASCRIZIONE del 01/02/2016 - Registro Particolare 756 Registro Generale 900 Pubblico ufficiale SANTOMAURO GERARDO Repertorio 4899/3780 del 30/12/2015 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
9		TRASCRIZIONE del 19/02/2016 - Registro Particolare 1211 Registro Generale 1474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 148 del 10/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 312 del 05/04/2016 (CANCELLAZIONE)

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf

10	☐	TRASCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 9479 Registro Generale 11740 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1 del 30/11/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Nota disponibile in formato elettronico
11	☐	TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 897 Registro Generale 1076 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 0 del 31/01/2017 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Nota disponibile in formato elettronico
12	☐	TRASCRIZIONE del 24/10/2018 - Registro Particolare 9353 Registro Generale 11683 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 23228/2018 del 01/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
13	☐	TRASCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 11317 Registro Generale 14117 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3232/2018 del 14/08/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- Tutti gli immobili si trovano in classe energetica F;
- Il valore di ogni Lotto, ricavato secondo i valori OMI, è stato decurtato di un ulteriore 15% in relazione al fatto che gli appartamenti sono da completare negli impianti e nelle rifiniture e gli stessi sono inseriti in corpi di fabbrica non ultimati.
- In definitiva: il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, suddivisi per la vendita in sei lotti è di:

- **86.000,00 euro per il Lotto1**
- **91.000,00 euro per il Lotto 2**
- **88.000,00 euro per il Lotto 3**
- **80.000,00 euro per il Lotto 4**
- **84.000,00 euro per il Lotto 5**
- **86.000,00 euro per il Lotto 6**

- Il locale cantina condominiale è in comune ai sei lotti ed ha un valore di 3.150.,00 euro

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Grata per la fiducia accordatami

In fede

Il CTU

Ing. Maria Luisa Bello

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
Dott. Ing. BELLO MARIA LUISA
Sezione: A
Settore: Civile e Ambientale
N° A/2006

Benevento, 15/07/2022

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c9a09e4ce24bbcf