

angeli e brucoli architetti

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

## MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO



### Liquidazione coatta amministrativa n. 4/2020

della società

con sede legale in Montesarchio (BN)

Commissario Liquidatore **Dott. Vincenzo Cucco**

### PERIZIA DI STIMA

**Bene immobile sito in Paolisi (BN), Strada vicinale Torre n. 1**

**LOTTO 2**

*Perito Estimatore: arch. Nadia Angeli (C.T.U.)*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ravenna al N. 584*

*iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale della provincia di Ravenna al N. 116*

*c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390*

*email: angeliebrucoliarchitetti@pec.it*



## 1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Nadia Angeli nata a Faenza (RA) il 29.04.1978, codice fiscale NGLNDA78D69D458P, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Ravenna al N. 584 ed all'Albo dei CTU del Tribunale della Provincia di Ravenna al n. 116, in qualità di Perito Estimatore (C.T.U.) per la "Liquidazione Coatta Amministrativa n. 4/2020 di \_\_\_\_\_, con incarico autorizzato e sottoscritto dal Ministero dello Sviluppo Economico nella persona del Dott. Vincenzo Cucco - tramite \_\_\_\_\_ ha ricevuto mandato in data 26/03/2020 per la "stima dei beni immobili della Procedura siti in Paolisi (BN), Strada Vicinale Torre n. 1"

La sottoscritta incaricata, in seguito ad indagini svolte presso i beni immobili nel corso di sopralluogo e sulla scorta di accertamenti presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali), ha redatto la presente relazione così articolata:

- 1) Premessa
- 2) Svolgimento delle operazioni peritali e documentazione esaminata
- 3) Analisi del bene immobiliare
  - 3.1) Dati catastali
  - 3.2) Descrizione dello stato dei luoghi
  - 3.3) Cronistoria dei titoli di provenienza ed intestazione attuale dei beni
  - 3.4) Vincoli ed oneri giuridici
  - 3.5) Destinazione urbanistica dell'area
  - 3.6) Regolarità amministrativa ed edilizia
  - 3.7) Altre informazioni per l'acquirente
- 4) Stima del valore del bene
- 5) Conclusioni
- 6) Allegati

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Le operazioni peritali hanno inizio in seguito all'avvenuto incarico, con esame della pratica e precisamente della documentazione allegata agli atti del procedimento.



angeli e brucoli architetti

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

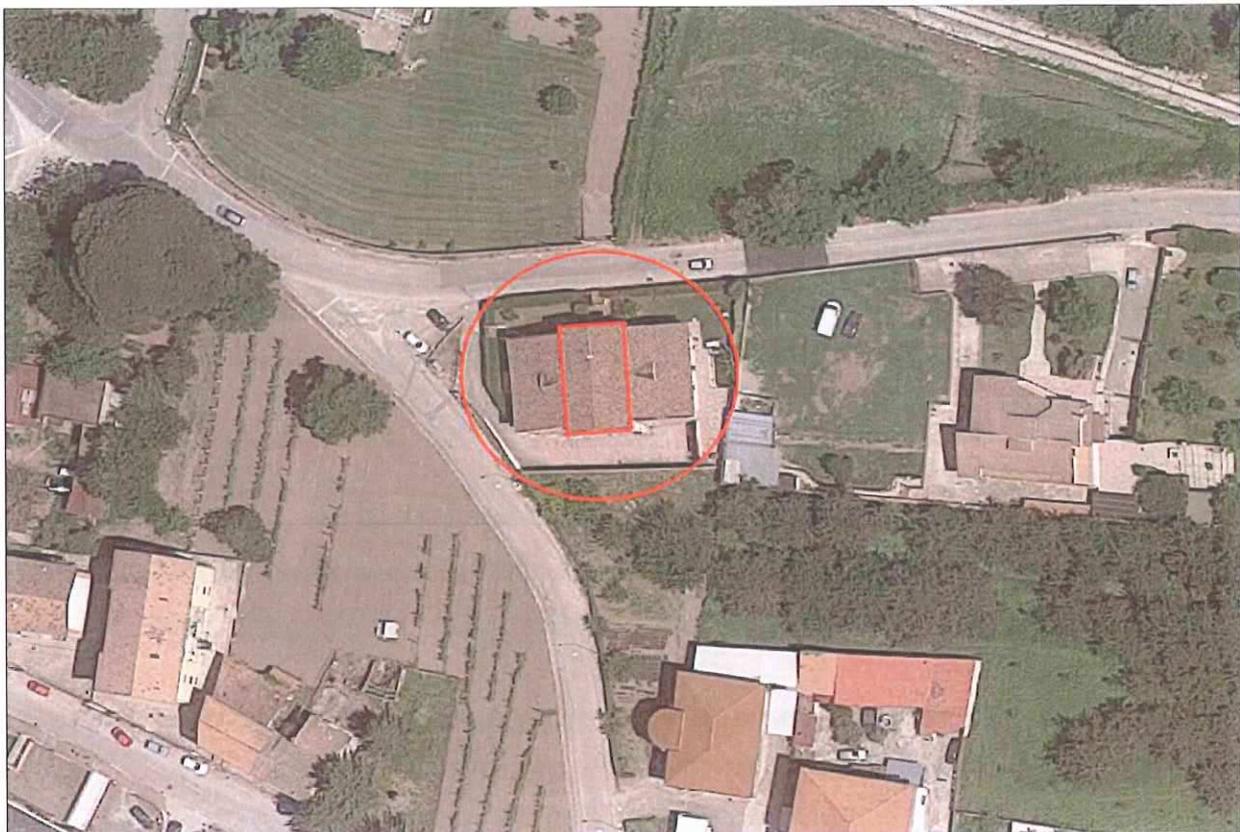
Si procede quindi ad accedere presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Ispezione ipotecaria, Conservatoria dei RR.II., Uffici Comunali) al fine di reperire tutta la documentazione che si ritiene utile per la stesura della relazione e per la vendita giudiziaria.

Con la collaborazione della Arch. Del Gaudio Giuseppe è stato poi svolto un sopralluogo in data 23.07.2020 al fine di procedere all'individuazione nonché all'accertamento dello stato dei luoghi relativamente ai beni immobili in oggetto.

In particolare si è potuto accedere all'interno dell'immobile residenziale ed alle pertinenze, eseguendo rilievi fotografici (v. *allegato A*), prendendo atto della consistenza degli stessi e ponendo particolare attenzione allo stato attuale di conservazione dei luoghi.

Tutto quanto rilevato in loco è stato poi messo a confronto con la documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento e gli Uffici Tecnici del Comune di Paolisi (v. *allegati da B.1 a B5*).

### 3. ANALISI DEL BENE IMMOBILIARE



**LOTTO 2****Foglio 7 Mappale 530 subalterno 5**

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato, comprensiva di un garage posto al piano interrato, sita a Paolisi (BN), Strada Vicinale Torre n. 1

Proprietà per 1/1 > Quota 100%

Superficie lorda unità immobiliare: Abitazione circa 88 mq + Balcone circa 9 mq + Garage circa mq 37

Superficie commerciale totale: 110 mq

Localizzazione: 41.036677, 14.587383

**3.1. DATI CATASTALI**

Il bene immobile attualmente intestato alla società

- ONLUS" ed oggetto della presente Perizia di stima, risulta ad oggi classificato al Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di Paolisi (v. allegato B.2) come segue :

N.	Sez. urb	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		7	530	5		A/2	3	5,5 vani	102 mq totale escluse aree scoperte 99 mq	€ 468,68

Il bene immobile è classificato al Catasto Terreni del Comune di Paolisi come segue:

N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	7	530	Ente Urbano		1.085 mq			

**3.2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Il lotto oggetto di stima è situato in Paolisi, comune italiano di circa 2.072 abitanti sviluppato in direzione Est-Ovest per circa 1,5 chilometri lungo la Strada Provinciale 268 che collega Caserta a Benevento ed Avellino, sulla Valle Caudina sovrastata dal Monte Paraturo.

In particolare, Paolisi dista approssimativamente 26 chilometri da Caserta e Benevento (35 minuti in auto), 36 chilometri da Avellino (50 minuti in auto) ed infine circa 40 chilometri da Aversa e Napoli (50 minuti in auto).



27.10.2020

**angeli e brucoli architetti**

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

La zona è ottimamente collegata ai principali paesi limitrofi grazie alla Strada Statale n. 7 ed alla sopraccitata Strada Provinciale n. 268. Lo svincolo del Raccordo Autostradale più vicino è quello di Nola - Interporto Cis, a circa 26 km, sull'Autostrada A30.

I trasporti pubblici locali sono assicurati sia tramite linea autobus sia tramite linea ferroviaria, quest'ultima raggiungibile grazie alla vicina stazione ferroviaria di Rotondi, posta a circa 450 metri dal bene periziato.

Quanto alla fruizione dei servizi pubblici essenziali, il Presidio Ospedaliero di San Felice a Canello ed il centro commerciale/ipermercato più vicino si trovano rispettivamente a circa 10 (il primo) ed 8 (il secondo) chilometri di distanza dal complesso periziato.

A Paolisi si trovano altresì alcuni dei principali centri attrattivi e aggregativi di media rilevanza, fra i quali spiccano lo stadio e la piscina comunali.

La zona ove si trova l'immobile, dotata di buoni collegamenti pedonali e veicolari, con il territorio circostante e situata nella zona orientale del centro cittadino (circa 1 km da questo), si caratterizza per la presenza di costruzioni simili tra loro, con altezze variabili dai 2 a 3 piani fuori terra. Si rimarca inoltre la presenza di infrastrutture e servizi a carattere necessario tra cui numerose attività commerciali, poste, farmacia, supermercati, ecc.

L'accesso al bene immobile avviene dalla Strada Vicinale Torre - strada a due corsie con bassa percorrenza e non munita di marciapiede - tramite due cancelli, di cui uno carrabile automatizzato ed uno pedonale, entrambi in ferro verniciato.

Lungo il confine Ovest del lotto è presente un ulteriore cancello pedonale, di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare sita al piano terra, sempre in ferro verniciato.

Il complesso residenziale si presenta cinto su tutti i lati da un muretto in mattoni con sovrastante barriera metallica. In corrispondenza di tale muro di recinzione (fronte Nord), sul quale è posto anche il cancello pedonale comune, vi sono le buchette postali, i campanelli ed i contatori.

La palazzina di cui sopra, all'interno della quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia, edificata nel 2008 ed ultimata nel 2010, si presenta con tetto a falde, si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un piano interrato e risulta composta da n. 7 unità immobiliari ad uso residenziale e n. 6 garage.

L'edificio residenziale si contraddistingue per avere aree comuni sia interne che esterne ben organizzate ed ottimamente fruibili. Queste sono costituite in particolare dall'accesso pedonale, dai contatori, dall'ingresso e dal vano scala (sub. 1).

La rampa di accesso al piano interrato nonché la relativa corsia di manovra (sub. 1) risultano comuni ai locali ad uso garage presenti su questo piano.



Il lotto analizzato è composto come segue:

- al piano primo si sviluppa l'unità residenziale composta da: soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, n. 2 camere da letto e balcone.
- al piano interrato è sito il garage di pertinenza esclusiva;

L'altezza interna dei locali costituenti l'appartamento a piano primo è pari a circa 2,80 ml mentre l'altezza interna del locale garage posto al piano interrato è pari a circa 2,70 ml.

Tra le caratteristiche positive si vuole evidenziare la pezzatura (mq) dell'alloggio nel suo complesso, corrispondente a quanto maggiormente richiesto dal mercato immobiliare della zona, la distribuzione estremamente lineare dell'appartamento, il buon dimensionamento interno e la luminosità dei singoli locali.

#### *Stato dei luoghi e conservativo*

Vengono ora analizzate le caratteristiche principali del bene immobiliare nella sua interezza (complesso edilizio) così come l'unità immobiliare nel dettaglio ed il suo stato di manutenzione, come desumibili dal sopralluogo effettuato.

#### **Componenti strutturali, tamponamenti, intonaci del FABBRICATO**

Strutture verticali e tamponamenti	Telaio in c.a. con tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato   Condizioni: buone Tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato   Condizioni: buone
Strutture solai	Solai in laterocemento   Condizioni: buone
Copertura	Tetto a falde con manto in tegole di laterizio   Condizioni: buone

#### **Componenti edilizie e finiture comuni del FABBRICATO e delle PARTI COMUNI**

Vano scala esterno	Scala rivestita in marmo con parapetto in ferro verniciato   Condizioni: buone
Ballatoi di ingresso	Gres con parapetto in ferro verniciato   Condizioni: buone
Pavimentazioni esterne	Porfido   Condizioni: buone

#### **Componenti edilizie e finiture specifici dell'UNITA' RESIDENZIALE**

Divisori interni	Tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato   Condizioni: buone
Portone di ingresso	Portone blindato con pannellatura in legno   Condizioni: buone
Infissi esterni	Serramenti con telaio in legno mordenzato e vetro camera   Condizioni: buone Persiane in metallo verniciato   Condizioni: Buone
Infissi interni	Porte in legno tamburate   Condizioni: buone
Pavimentazione interna	Pavimentazione e battiscopa in gres   Condizioni: buone
Rivestimenti interni	Piastrelle di ceramica   Condizioni: buone
Balcone	Pavimento in gres e parapetto con barriera in ferro verniciato   Condizioni: buone



### Impianti

Termico

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale posta nel balcone che risulta accessibile sia dalla cucina che dalla camera da letto | Condizioni: buone  
Corpi radianti: termosifoni in alluminio verniciato dotati di valvola termostatica | Condizioni: buone

Condizionamento

Split a parete con corpo motore installato nel balcone Condizioni: a vista buone, da verificare se funzionante

Idrico - Sanitario

Dotazioni standard | Condizioni: buone

Elettrico

Dotazioni standard, impianto sottotraccia. Presente il citofono. Il termostato è unico ed installato nel locale disimpegno | Condizioni: a vista buone, da verificare se funzionanti

Impianti extra

Nessuno

### Fognature e allacci

Fognature e allacci utenze

Presenti

Quanto sopra riportato vale per l'unità residenziale posta al piano primo.

Il garage posto al piano interrato presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. La porta d'ingresso al locale - dal disimpegno interno comune - è in lamiera verniciata mentre il basculante esterno è di tipo a serranda in lamiera zincata ed automatico (da verificare se funzionante).

Il livello di finiture e lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità immobiliare nel suo complesso, comprese aree private in esame, aree comuni e pertinenza esclusiva (garage), è buono.

L'unità ad uso residenziale confina a Nord con il subalterno 1 ( vano scala/ballatoio comune), a Sud con vuoto sul subalterno 1 (corsello/area di manovra comune), ad Est con il sub. 4 (abitazione di altra proprietà) ed infine ad Ovest con il sub. 6 (cantina abitazione di altra proprietà).

Il locale ad uso garage confina a Nord con il subalterno 1 (vano scala comune), a Sud con il subalterno 1 (corsello/area di manovra comune), ad Est con il sub. 7 (garage di altra proprietà) ed infine ad Ovest con il sub. 6 (garage di altra proprietà).

L'appartamento ed il garage oggetto del presente elaborato peritale risultano conformi sia alla situazione amministrativa sia alla situazione catastale (per approfondimenti vedi paragrafo 3.6 "Stato concessionato").



### 3.3 CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

Attuale proprietà (vedi allegato C)

CONSORZIOMEDISAN – CONSORZIO DI COOPERATIVE SPECIALI - ONLUS con sede a Montesarchio (BN) – Codice Fiscale 01354610626;

Provenienza ultra-ventennale a partire dal 20/11/1990 (vedi allegato B.6)

- 24-06-1992 **TRASCRIZIONE** reg. part. 5500 reg. gen. 6217 **COMPRAVENDITA**. Atto pubblico del Notaio Capone Marina in Airola (BN) in data 13-06-1992 rep. n. 10351 con il quale il Signor \_\_\_\_\_ : nato a Caserta (CE) il 17-10-1930 C.F. \_\_\_\_\_ I ha venduto al Signor \_\_\_\_\_, il quale ha accettato ed acquistato la piena proprietà su terreno in PAOLISI (BN), località Torri, al Catasto Terreni Foglio 7 Particella 253 di mq 2129 ( ex Particella 71/b). Presente altro immobile venduto ad altro soggetto omissis.
  
- 20-04-2007 **TRASCRIZIONE** reg. part. 3209 reg. gen. 5681 **AFFRANCAZIONE**. Atto pubblico del Notaio Capone Marina in Airola (BN) in data 23-03-2007 rep. n. 82251 con il quale \_\_\_\_\_ I con sede CERRETO SANNITA (BN) C.F. \_\_\_\_\_ affranca il canone del concedente al Signor \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, su terreno in PAOLISI (BN), al Catasto Terreni Foglio 7 Particella 253 di mq 2129, località Torri. Dal quadro D della nota ipotecaria: l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero delle Diocesi di Cerreto Sannita - Telesse - Sant'Agata de' Goti a mezzo del costituito legale rappresentante sacerdote \_\_\_\_\_ dichiara affrancato il canone del concedente gravante, a favore del detto istituto, sulla porzione di terreno ubicato nel comune di PAOLISI alla località Torri di proprietà del costituito Casale Tommaso e precisamente:- appezzamento di terreno sito alla località Torri esteso are ventuno e centiare ventinove (a 21.29), confinante con le proprietà: \_\_\_\_\_ e la via Circumvallazione, salvo altri. In Catasto al Foglio 7 Particella 253 a. 21 ca. 29 di cui è livellario il Sig \_\_\_\_\_ ) (pervenuto con atto di compravendita del Notaio Capone Marina in data 13 giugno 1992, registrato a Benevento il 2 luglio 1992 al n.2731, rep. n.10351 trascritto a Benevento il 24 giugno 1992 n. 1550). Ai fini catastali e per ogni altro effetto giuridico dichiarano le parti che nella intestazione catastale risulta anche tale Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Caserta il 6 gennaio 1898, quale usufruttuario di livello per 1/3 ma costei è deceduta il 3 agosto 1988 per cui la voltura sarà effettuata con intestazione finale al Sig. \_\_\_\_\_ per l'intero in piena proprietà. Le parti autorizzano la trascrizione a carico dell'ente ecclesiastico di questo atto a favore dell'affrancante e la cancellazione del vincolo dai registri catastali esonerando i competenti uffici da ogni responsabilità al riguardo. La parte



angeli e brucoli architetti

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it



concedente garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto dedotto in contratto, la sua immunità da ipoteche e altri vincoli od oneri pregiudizievoli e promette le garanzie di legge, dichiarando altresì che il terreno in oggetto non è mai stato interessato da incendi. Si vietano formalità d'ufficio.

Al Catasto Terreni, il terreno identificato al Foglio 7 Particella 253 seminativo di mq 2.129 a partire dal 10-06-1992 è intestato al Sig. \_\_\_\_\_

Sempre al Catasto Terreni, con frazionamento del 27-07-2007 protocollo n. BN0217614 in atti dal 27-07-2007 ( n. 217614.1/2007) la Particella 253 viene soppressa e frazionata creando:

- Particella 465 seminativo di mq 1.085;
- Particella 466 seminativo di mq 272 (ancora intestata catastalmente al Sig. \_\_\_\_\_)
- Particella 467 seminativo di mq 772 (ancora intestata catastalmente al Sig. \_\_\_\_\_)

- 14-02-2008 **TRASCRIZIONE** reg. part. 1368 reg. gen. 1943 **COMPRAVENDITA**. Atto pubblico del Notaio Palermi Concetta in Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 21-01-2008 rep. n. 228261/24286 con il quale il Signor \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale dei beni hanno venduto per 1/2 ciascuno di proprietà alla società

sede CASALUCE (CE) C.F. \_\_\_\_\_ la quale ha accettato ed acquistato la piena proprietà su terreno in PAOLISI (BN), al Catasto Terreni Foglio 7 Particella 465 di mq 1.085 ( ex Particella 253), località Torri. Dal quadro D della nota ipotecaria: la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze e pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice.

Al Catasto Terreni con tipo mappale del 23-03-2010 protocollo n. BN0061165 in atti dal 23-03-2010 (n. 61165.1/2010) la Particella 530 del Foglio 7 passa a ente urbano di mq 1.085.

Al Catasto Urbano l'ente urbano Foglio 7 Particella 530 viene accatastato come fabbricato con costituzione del 08-04-2010 protocollo BN0072050 in atti dal 08-04-2010 (n.1121.1/2010) e precisamente come Foglio 7 Particella 530 vari subalterni, tra i quali:

- Foglio 7 Particella 530 subalterno 5 A/2, cl.3, vani 5,5, Via Vicinale Torre, piano 1-S1 scala U

- 06-10-2010 **TRASCRIZIONE** reg. part. 8209 reg. gen. 11283 **COMPRAVENDITA**. Atto pubblico del Notaio Orsi Raffaele in Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 29-09-2010 rep. n. 101592/61582 con il quale la \_\_\_\_\_, sede CASALUCE (CE) C.F. \_\_\_\_\_ ha venduto alla società \_\_\_\_\_ sede Montesarchio (BN) C.F. \_\_\_\_\_ la quale ha accettato ed acquistato la piena proprietà della seguente porzione

immobiliare facente parte del fabbricato sito in Paolisi (BN) alla via Vicinale Torre e precisamente: - appartamento al piano primo della consistenza di 5,5 vani catastali, con annesso locale garage al piano seminterrato, confinante con corsia di manovra, con sub 7, con sub 6, salvo se altri; riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 7, Particella 530, sub 5, piano 1- S1, cat. A/2, vani 5,5. Nella nota ipotecaria riportato piano 1.

Dal titolo della compravendita: Il prezzo della fatta vendita, è convenuto ed accettato in euro 115.000,00 oltre IVA. Che il prezzo come sopra convenuto viene così corrisposto:

- quanto ad euro 2.000,00 a mezzo assegno bancario non trasferibile;
- quanto ad euro 3.000,00 a mezzo assegno bancario non trasferibile;
- quanto ad euro 3.000,00 a mezzo assegno bancario non trasferibile;
- quanto ad euro 5.000,00 a mezzo assegno bancario non trasferibile;
- quanto ad euro 102.000,00 vengono soddisfatte mediante accollo della quota del mutuo fondiario, che grava sull'unità immobiliare in oggetto, a favore della Banca Popolare di Bari S.p.a. e concesso con atto ai miei rogiti in data 17.05.2010, rep. n. 100349, registrato a Santa Maria Capua Vetere in data 20.05.2010, iscritto a Benevento in data 25.05.2010 ai numeri 6255/911 (ipoteca di seguito descritta), successivamente frazionato con atto ai miei rogiti in data 21.09.2010, rep. n. 101517, registrato a Santa Maria Capua Vetere in data 23.09.2010 al n. 3272.

La parte alienante garantisce per l'evizione ed i vizi quanto alienato e dichiara che su di esso non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché oneri di natura reale o personale, ad eccezione della citata iscrizione di ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Bari S.p.a..

Essa dichiara altresì che quanto alienato è alla stessa pervenuto in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Concetta Palermi in data 21.01.2008, rep.228261, registrato a S. Maria C.V. il 12.02.2008 al n. 1258, trascritto a Benevento il 14.02.2008 ai nn.1943/1368. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato.

Al Catasto Urbano con variazione di toponomastica del 14-08-2013 protocollo n. BN0123630 in atti dal 14-08-2013 (n. 290261./2013) varia la via da Vicinale Torre a via Torri.

### 3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'analisi dettagliata degli atti di Pubblicità Immobiliare (Trascrizioni, Iscrizione, Annotazioni) è stata svolta in collaborazione con la visurista Sig.ra \_\_\_\_\_, che dopo aver avuto accesso ai competenti uffici e servizi di



**angeli e brucoli architetti**

arch. Nadia Angeli

via galilei 6 | 48018 faenza (ra) | c.f. NGLNDA78D69D458P | p.i. 02403490390  
tel +39 0546 1911395 | angeliebrucoliarchitetti@pec.it

Pubblicità Immobiliare ha redatto la Relazione ipocatastale e relative formalità integralmente riportate in allegato alla presente quale "Allegato C".

A titolo riassuntivo:

**A - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili a cura della Procedura:**

- Domande giudiziali: Nessuno.
- Bene costituito in fondo patrimoniale: Nessuno.
- Sequestri penali: Nessuno.
- Atti di destinazione: Nessuno.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Oneri reali: Nessuno.
- Obbligazioni propter rem: Nessuna.
- Preliminari di vendita opponibili: Nessuno.
- Servitù: Nessuna.

**B - Vincoli ed oneri giuridici cancellabili a cura della Procedura, con provvedimento giudiziario:**

- 25-05-2010 **ISCRIZIONE CONTRO** reg. part. 911 reg. gen. 6255 **IPOTECA VOLONTARIA**. Concessione a garanzia di mutuo. Atto pubblico del Notaio Orsi Raffaele in Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 17-05-2010 rep. n. 100349/60509 a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI** sede Bari (BA) C.F. 00254030729 – domicilio ipotecario eletto a Bari, corso Cavour 19. contro la \_\_\_\_\_, sede CASALUCE (CE) C.F. \_\_\_\_\_ Capitale: € 450.000,00 Totale: € 900.000,00. Durata anni 30 Grava: piena proprietà su terreno nel comune di Paolisi (BN), località Torri al Catasto Terreni Foglio 7 Particella 530 di mq 1.085.

Si annotano:

- art.1597 del 25-10-2010 di riduzione di somma dovuta da euro 450.000,00 a euro 433.500,00 e riduzione dell'ipoteca da euro 900.000,00 a euro 867.000,00;
- art.1598 del 25-10-2010 di quietanza e conferma;
- art.1599 del 25-10-2010 di frazionamento in 4 quote, la quota accollata dalla società \_\_\_\_\_ è la 4° quota e precisamente l'appartamento identificato al Foglio 7 Particella 530 subalterno 5, per un capitale di euro 102.000,00 ed ipoteca euro 204.000,00.



- 12-11-2018 **ISCRIZIONE CONTRO** reg. part. 954 reg. gen. 12250 **IPOTECA CONC.** ..... Derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo di addebito esecutivo in data 08-11-2018 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma repertorio n. 1427/1718 a favore dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** sede Roma C.F. .... – domicilio ipotecario eletto in via Dei Longobardi – Palazzo Arechi, Benevento contro la società ..... sede Montesarchio (BN) C.F. .... Capitale: € 1.228.661,64 Totale: € 2.457.323,28. Grava: piena proprietà su immobile posto nel comune di Paolisi (BN), identificato al Catasto Urbano Foglio 7 Particella 530 subalterno 5 A/2 di vani 5,5.

*In merito al Paragrafo B del presente capitolo si precisa che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate con specifico provvedimento emesso a seguito di autonomo procedimento giudiziario, su richiesta degli organi della Procedura, con costi a carico della parte indicata nell'avviso di vendita.*

### 3.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Come da indagine effettuata presso gli Uffici Comunali competenti tramite richiesta di "Certificato di Destinazione Urbanistica" (v. *allegato B.4*), vista la D.C.C. n. 16 del 17/06/2013 di approvazione della Variante di adeguamento al PSAI "Rischio frane" con allineamento ed aggiornamento al vigente PRG, visto il BURC n. 37 del 08/07/2013 sul quale è stato pubblicato l'avviso di avvenuta approvazione della suddetta variante e vista la D.C.C. n. 34 del 19/11/2018 avente ad oggetto: Recepimento Regolamento Edilizio Tipo (RET) – Delibera di GR n. 287 del 23/05/2017, pubblicato sul BURC n. 46 del 09/06/2017, l'area contraddistinta con il Mappale 530 del Foglio 7, ove ricade il bene immobile oggetto di Perizia, in base agli strumenti urbanistici attualmente in vigore ricade nella perimetrazione della vigente Variante al Piano Regolatore in "**Zona territoriale omogenea tipo "B" - residenziale di completamento.**"

#### Prescrizioni Zone Territoriali omogenee tipo "B"

1. le ZTO B sono suddivise in sotto zone – Bin, residenziale di completamento perimetrato in area a rischio frane e B, residenziale di completamento: esse comprendono parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, diverse dalle zone omogenee tipo A, nelle quali è possibile riscontrare, congiuntamente, gli indici richiesti con l'art. 2 del D.M. 1444/68. Le destinazioni d'uso sono quelle di cui all'art. 22 delle norme di Attuazione.

3. Nelle zone B sono consentite nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- LM - lotto minimo di intervento: mq 300



- If - Indice fondiario: 1,10 mc/mq
- Rc - Rapporto di copertura: 40%
- H max - altezza massima: ml 10,50
- Np - numero dei piani fuori terra: 3
- Dc - distanza dai confini: ml 5 o H/2
- Df - distanza pareti finestrate: ml 5 o H
- Ds - distanza dalle strade: ml5 o in allineamento

#### Prescrizioni procedurali

E' consentito il mantenimento degli allineamenti stradali in caso di ricostruzione.

Sono consentite sopraelevazioni, senza arretramento, su fabbricati esistenti, anche se posti a distanza minore di ml 5.00 dal confine comune o a ml 10.00 da fabbricati prospicienti.

E' consentita la costruzione in aderenza o sul confine.

Per le ricostruzioni, previa demolizione, fermo restando il rispetto dei limiti di altezza, distanze e numero di piani sopra citati, è consentita una densità fondiaria pari al 70% di quella preesistente entro un limite max di 5.00 mc/mq. Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e quindi l'aumento di cubatura, fermo restante l'altezza massima di ml 10.50, vanno rapportate alla cubatura totale, risultante dalla vecchia a nuova costruzione.

Per i fabbricati che hanno già una cubatura uguale o maggiore di quella consentita dalla superficie fondiaria, è consentito un aumento nella misura del 5% del volume del fabbricato e, comunque non superiore a 50,00 mc, per la realizzazione di interventi di carattere igienico-sanitario, indispensabili per l'abitabilità.

Tipologie edilizie assentibili: ville e villini isolati; villini in linea o a schiera; palazzine isolate ed in linea, case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte, con un rapporto minimo larghezza della corte/altezza (H) della edificazione uguale a 2."

### 3.6 REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

#### Stato concessionato

Dall'esame della pratica e da indagine svolta presso gli Uffici Comunali competenti i beni immobili risultano essere stati costruiti e modificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi (vedi allegato B.5):





- Permesso di Costruire n. 08 del 05/03/2008 prot. 5893 relativo alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- Permesso di Costruire n. 32 del 24/10/2008 prot. 5893 relativo alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- Denuncia di Inizio attività n. 03 del 19/01/2010 prot. 4668/2009 in variante al Permesso di costruire n. 32 del 24/10/2008 relativa ad opere interne all'interno del fabbricato in corso di costruzione;
- Permesso di costruire n. 05 del 17/05/2010 prot. 2138 relativo al cambio di destinazione d'uso del sottotetto del fabbricato.
- Certificato di agibilità n. 13 prot. 2952 del 05/10/2010.

#### **Stato di avanzamento delle opere e/o eventuali difformità riscontrate rispetto allo stato concessionato**

Dal sopralluogo effettuato non risultano difformità né sostanziali né minori tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto negli elaborati amministrativi.

Rispetto alla situazione catastale, in mappa e nella planimetria catastale, lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

*In merito ai precedenti Paragrafi 3.5 e 3.6 si evidenzia che:*

- *pur operando con qualificata diligenza e perizia, trattandosi di atti ed informazioni provenienti da terzi sui quali non è possibile intervenire con correzioni, emendamenti e/o indagini di merito, alcuna responsabilità di qualsiasi natura è da imputarsi alla scrivente per eventuali valutazioni non corrette desunte dal CDU – Certificato di destinazione urbanistica, eventuali atti/titoli edilizi a questo connessi o comunque collegati e/o informazioni di qualsiasi sorta avuta dagli enti territoriali competenti;*
- *la perizia viene istruita altresì sulla base di quanto desumibile dagli atti regolarmente trascritti nei pubblici registri. Il Professionista incaricato non sarà pertanto responsabile nel caso in cui si palesassero difformità dipendenti da atti non trascritti, e quindi ex lege privi di efficacia nei confronti dei terzi.*
- *la vendita è forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti garanzia per vizi (abusi edilizi, etc...) e mancanza di qualità.*

#### **3.7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ma occupato da beni mobili.

I beni mobili visibili in foto non costituiscono oggetto della presente relazione di stima.

Dalla documentazione in possesso il bene periziato non risulta essere gravato da alcun tipo di servitù.

#### **4. STIMA DEL VALORE DEL BENE**

Per la stima del valore del bene si procede tenendo conto di quanto sopra esposto, e con riferimento alla descrizione del bene si analizzano sia le condizioni estrinseche (caratteristiche al contorno tra cui accessibilità, presenza di attrezzature, livello di degrado della zona, etc) che quelle intrinseche (caratteristiche del fabbricato stesso e relative pertinenze, stato di usura, regolarità amministrativa, possibili trasformazioni, etc).

In particolare si prende in considerazione, tra le caratteristiche del bene, quali abbiano un'incidenza positiva e quali invece concorrano ad abbassare il valore dell'immobile.

##### Principali caratteristiche del bene con incidenza positiva:

- la zona è residenziale, con piacevoli viste sul territorio collinare limitrofo ed a diretto contatto con l'aperta campagna circostante;
- la zona è ben collegata ai trasporti pubblici, dotata di svariati servizi a favore della persona;
- la strade su cui affaccia l'immobile sono poco trafficate, e la zona risulta quindi molto tranquilla;
- le aree pertinenziali comuni a contorno dell'immobile sono ben mantenute;
- l'unità immobiliare è collocata all'interno di un complesso residenziale ben organizzato e fruibile, in buono stato d'uso generale;
- l'unità immobiliare è dotata di garage, collocato al piano interrato;
- la distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è lineare e funzionale;
- la pezzatura (mq) dell'alloggio nel suo complesso, corrisponde a quanto maggiormente richiesto dal mercato.

##### Principali caratteristiche del bene con possibile incidenza negativa:

- si evidenzia come necessaria la manutenzione ordinaria da prevedersi su parte delle finiture esterne del fabbricato.

#### **METODO A - Stima attraverso il più probabile valore venale**

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze e adottando parametri riferiti ai beni di caratteristiche simili dedotti attraverso Agenzie immobiliari, indagini di mercato e Osservatori immobiliari, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con beni simili.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [ *"Stima degli immobili: metodologia e pratica"* - Carnevali, Curatolo, Palladino – 2010 ]

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n. 138*:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e simili comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e simili non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie delle pertinenze esterne di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite; si considera invece la superficie delle pertinenze esterne condominiali al **4%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza).
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove costituenti unità immobiliari autonome al **50%**; ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;
- si considera la superficie dei vani scala e ascensore condominiali all' **80%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza);

Tali coefficienti, a giudizio dello scrivente, saranno integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si



trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, detti "coefficienti di età, qualità e stato", da applicarsi al valore rilevato attraverso gli Osservatori Immobiliari (Omi, ecc). Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate. Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito sino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

Calcolo superficie complessiva commerciale

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
<i>Foglio 7 Mappale 530 subalterno 5</i>				
Abitazione	1	88 mq	1	88 mq
Balcone	1	9 mq	0,3	3 mq
Garage	S1	37 mq	0,5	19 mq
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>110 mq totali</b>

Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio dello scrivente quale valore di riferimento per uso residenziale = € 800,00/mq

(da indagini di mercato sulle quotazioni immobiliari per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze, Agenzia delle Entrate, [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio, [www.casa.it](http://www.casa.it); vedi tabella seguente)





## RESIDENZIALE (stato conservativo medio)

OSSERVATORI IMMOBILIARI – Valori di mercato	SITI	TIPO	Valore min*	Valore max*	Valore medio*
OMI	<a href="http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a>	Normale	650	780	715
MERCATO IMMOBILIARE	<a href="https://www.mercato-immobiliare.info">https://www.mercato-immobiliare.info</a>	Normale	450	900	700
BORSINO IMMOBILIARE	<a href="https://www.borsinoimmobiliare.it">https://www.borsinoimmobiliare.it</a>	Buono stato	674	838	756
IMMOBILIARE.IT	<a href="https://www.immobiliare.it">https://www.immobiliare.it</a>	Buono stato	800	945	870

\* I valori vengono diminuiti per il caso specifico del 0% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Prov. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

COMPARABLES – Valori di offerta	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
IMMOBILIARE.IT, CASA.IT, AGENZIE DELLA ZONA	www.immobiliare.it, www.casa.it	Ristrutturato	705
		Buono stato	670
		Buono stato	673
		Buono stato	700/800

\*\*Si considera di dover apportare una riduzione del 5% quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzo.

**Stima del valore complessivo dei beni: € 800,00 x 110 mq = € 88.000,00**

### METODO B - Stima attraverso il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi

Per la valutazione di beni ad uso residenziale, ad integrazione ed in abbinamento al metodo di stima attraverso il più probabile valore venale, è possibile procedere adottando il criterio della stima per capitalizzazione dei redditi per via analitica. Tale metodo si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato. Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone sia tramite la consultazione dei prezzi mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simile a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima sia tramite Contratto di affitto regolarmente vigente sull'unità immobiliare.

Il reddito annuo lordo (RI) è ottenuto dalla sommatoria dei seguenti elementi: a) prezzi/canoni di affitto, b) interessi sui canoni, c) interessi sul deposito cauzionale; nella maggior parte dei casi, visto il livello dei tassi dei depositi bancari e visto che nelle locazioni di immobili il proprietario deve restituire al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale, i fattori indicati ai punti b) e c) possono considerarsi sostanzialmente trascurabili ai fini della stima del valore del bene.

Il costo di gestione annuo (C) risulta dall'analisi delle spese risultanti dalla gestione e amministrazione del bene, ed in particolare comprende costi fissi e costi variabili tra cui: spese medie di manutenzione straordinaria ed eventuale quota



delle spese di manutenzione ordinaria in capo al proprietario, spese di amministrazione e marketing, IMU e costi energetici (utenze), imposte, tasse e interessi sulle spese, quota di sfitto o inesigibilità, assicurazioni, spese di esercizio per personale e manodopera, costi per acquisto di materie prime.

Nel caso in cui non si disponga di dati rilevati direttamente, è sempre possibile assumere a riferimento un parametro calcolato sinteticamente (incidenza % dei costi annui sul reddito lordo annuo), in relazione alle caratteristiche dell'immobile e/o dell'attività da valutare.

Il reddito annuo netto (Rn) è ottenuto per differenza tra il reddito annuo lordo (RI) e la sommatoria dei costi annui di gestione (C).

Il saggio di capitalizzazione (r) si ottiene come media dei tassi di rendimento rilevati per investimenti reali e alternativi (titoli di Stato, obbligazioni, mercato finanziario a basso rischio, etc.) della stessa quantità di capitale impiegato. La determinazione del saggio di interesse è possibile mediante acquisizione di dati sufficientemente attendibili che di norma permettono di definirne l'entità tra non meno dell'1,5-2% per terreni e fondi rustici, il 3-4,5% per gli immobili residenziali fino al 7-9% per immobili ad alta redditività o comunque alto rischio di impresa/inesigibilità/sffitto come i negozi, gli uffici e le residenze ad uso turistico o temporaneo. Ulteriori considerazioni e valutazioni specifiche in merito alle particolarità del bene immobiliare da stimare e delle condizioni di mercato correnti contribuiscono anch'esse alla determinazione del giusto valore per il saggio di capitalizzazione. Nel caso specifico si assume un valore pari al 3,5% annuo.

Valore di capitalizzazione dei redditi =  $(RI - C) / r$

Stima reddito annuo lordo (RI):

RI = € 330,00 x 12 mesi = € 3.960,00

SITI	Sup. mq	Valore di locazione min	Valore di locazione max	Valore di locazione medio
<a href="http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php">http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php</a>	110	2,70	4,00	3,35
<a href="https://www.borsinoimmobiliare.it">https://www.borsinoimmobiliare.it</a>	110	2,51	3,13	2,82

Stima costo di gestione annuo (C):

Costi annuali medi per la gestione, conduzione e amministrazione dell'attività, calcolati in relazione alle caratteristiche dell'immobile, e assumendo a riferimento un parametro calcolato sinteticamente per la gestione, conduzione e amministrazione di beni/attività simili e comparabili, identificato per il caso specifico con entità pari al 20% del Reddito annuo lordo:

C = RI x 0,20 = € 792,00

Stima del reddito annuo netto (Rn):

Rn = € 3.960,00 - € 792,00 = € 3.168,00

Stima del valore complessivo dei beni METODO B :  $(RI-C) / 3,5\% = Rn / 3,5\% = € 90.514,00$

Stima del valore complessivo:  $( METODO A + METODO B ) / 2 = (€ 88.000,00 + € 90.514,00) / 2 =$  arrotondato in € 89.260,00.

**Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:**

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - 0,00
- Spese per lavori per il ripristino dei luoghi ai fini della regolarizzazione urbanistica: - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria = - € 4.463,00

**Valore di libero mercato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano arrotondato a: € 84.800,00**

**5. CONCLUSIONI**

Considerato il valore di mercato dei beni immobiliari il valore relativo alla quota di proprietà della società

risulta:

<b>LOTTO 2</b> Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un fabbricato residenziale composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato - comprensiva di un garage posto al piano interrato - sita a Paolisi (BN), Strada Vicinale Torre n. 1 (Foglio 7 Mappale 530 subalterno 5)	100,00%	€ 84.800,00 x 100%	€ 84.800,00
--	---------	--------------------	-------------

**6. ALLEGATI**

Si allega alla presente:

- A) - Rilievo Fotografico (A)



- B) - Estratto di mappa (B.1)  
- Visura catastale (B.2)  
- Elaborato planimetrico, elenco immobili e planimetria catastale (B.3)  
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Paolisi (B.4)  
- Titoli edilizi e relativi elaborati grafici (B.5)
- C) - Relazione ipocatastale e documentazione integrativa (C)

La vendita è effettuata con la formula più ampia "visto e piaciuto" e di conseguenza è necessario che l'acquirente recepisca eventuali ulteriori informazioni prima dell'acquisto. Non sono stati effettuati rilievi strumentali e rilievi plano-altimetrici di dettaglio delle unità immobiliari e del complesso immobiliare. Non sono stati effettuati controlli sulle presenza di sostanze inquinanti.

Si precisa che ove sia richiesta la conformità catastale in sede di trasferimento dell'immobile, l'assegnatario dovrà provvedere a propria cura e spese a regolarizzare eventuali difformità.

Faenza, 08 ottobre 2020

Il Perito Estimatore (C.T.U.)

arch. Nadia Angeli

