



## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare del Mediterraneo Società Cooperativa per Azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **71/2022 R.G.E**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

# **PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Ing. Vito Petese  
**Codice fiscale:** PTSVTI47S27F262P  
**Studio in:** Via SS. Annunziata - Pietrelcina  
**Email:** v.petese@libero.it  
**Pec:** vito.petese2468@pec.ordingbari.it

## Sommario

<i>PREMESSA</i> .....	4
<i>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</i> .....	4
<i>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</i> .....	6
<i>LOTTO 1</i> .....	7
<i>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</i> .....	8
<i>RISPOSTA AL QUESITO B</i> .....	9
<i>RISPOSTA AL QUESITO D.</i> .....	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO E.</i> .....	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO F</i> .....	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO G</i> .....	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO H</i> .....	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO I</i> .....	10
<i>CRITERIO DI STIMA</i> .....	10
<i>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</i> .....	11
<i>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</i> .....	11
<i>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</i> .....	11
<i>LOTTO 2</i> .....	13
<i>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</i> .....	14
<i>RISPOSTA AL QUESITO B</i> .....	15
<i>RISPOSTA AL QUESITO D.</i> .....	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO E.</i> .....	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO F</i> .....	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO G</i> .....	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO H</i> .....	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO I</i> .....	16
<i>CRITERIO DI STIMA</i> .....	16
<i>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</i> .....	17
<i>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</i> .....	17
<i>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</i> .....	17
<i>LOTTO 3</i> .....	19
<i>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</i> .....	20
<i>RISPOSTA AL QUESITO B</i> .....	21
<i>RISPOSTA AL QUESITO D.</i> .....	22
<i>RISPOSTA AL QUESITO E.</i> .....	22
<i>RISPOSTA AL QUESITO F</i> .....	22

---

<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>22</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>22</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>23</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>23</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>23</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>23</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>23</b>
<b>LOTTO 4</b> .....	<b>26</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>27</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>29</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>29</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>29</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>29</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>29</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>30</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>30</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>30</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>30</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>30</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>30</b>
<b>LOTTO 5</b> .....	<b>33</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>34</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>35</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>36</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>36</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>36</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>36</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>36</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>37</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>37</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>37</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>37</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>37</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO</b> .....	<b>39</b>

---

All'III.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento  
Esecuzione Immobiliare n. 71/2022 R.G.  
Promossa da: Banca Popolare del Mediterraneo Società Cooperativa per Azioni  
Contro:

**PREMESSA**

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 71/2022 del Tribunale di Benevento, promosso da Banca Popolare del Mediterraneo Società Cooperativa per Azioni nei confronti del sig. omissis, l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 27/01/2023 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 9/03/2023. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Solopaca (BN), l'Agenzia delle Entrate di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare e presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

**OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA**

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 24/01/2023 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

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;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. 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 alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli

atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (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;

➤ 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 tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

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

caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, 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'acquisto 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);

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

#### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

I lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- ***Lotto 1 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.8, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.7 (A10);***
- ***Lotto 2 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.6, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.9 (A10);***
- ***Lotto 3 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10-12, piano T, identificato in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.11 (A2);***
- ***Lotto 4 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10, piano T-1-2, identificato in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.12 (A2);***
- ***Lotto 5 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.12, piano T-1, identificato in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.13 (A10).***

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 1

***Lotto 1 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.8, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub 7 (A10).***

CTU

ing. Vito Petese

## **Lotto 1**

***Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.8, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub 7 (A10).***

Il Lotto1 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.8, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.7 (A10).

Il bene del Lotto 1 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

L'unità immobiliare del lotto 1 è parte di un fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini ai civ. n.6-8-10-12, costituito da 5 immobili identificati in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub. 7-9-11-12-13, di proprietà di omissis. Detti beni risultano disabitati ed in parte occupate da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dalla custode e depositato in atti (Ist. n. 2 dep. 24/01/2023)

### ***DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE***

- a) Il Comune di Solopaca (BN) si estende ai piedi del massiccio del Taburno - Camposauro, delimitato a nord dal corso del fiume Calore. Il centro abitato è caratterizzato dalla forma stretta e lunga e il centro storico, dalla peculiare forma allungata, conserva edifici storici di grande pregio artistico. Il territorio comunale sino al 1934 era molto più esteso e comprendeva anche la frazione di Telese Terme. Solopaca confina con i comuni di Castelvenere, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Melizzano, Telese Terme, Vitulano.

a1) Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.16 e alla p.lla 642 è ubicato nella zona periurbana posta a nord-est del Comune di Solopaca (BN), in Viale dei Pini, nei pressi di via Verdi.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati, da residenze multipiano e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti. L'area di pertinenza del fabbricato è interessata dalla presenza di cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. In sintesi, l'intera particella 642 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-uffici con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2) e uffici e studi professionali (A/10).

La particella 642 confina a nord con la p.lla 1286, a est con le p.lle 636 e 78, a sud con Viale dei Pini ed infine a ovest con la p.lla 1286 (cfr. all. n. 1: ***Planimetrie catastali***).

L'organismo edilizio, distante circa 8 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è tinteggiata di bianco ed è scandita dalla presenza dei balconi, in loggia e in aggetto, delle scalinate esterne sul fronte sud predisposte per raggiungere gli appartamenti dislocati ai vari livelli e degli spioventi aggettanti presenti su tutti i fronti. La copertura del primo e secondo piano è a tetto spiovente rivestito da coppi del tipo marsigliese.

Il fronte principale dell'edificio è rivolto a sud, su Viale dei Pini, il fronte nord è a diretto contatto con la corte posteriore, area di pertinenza. I fronti est ed ovest sono rivolti rispettivamente su un

percorso interno delimitato da un recinto condiviso con la particella 636 e su un'area esterna limitrofa alla particella 1286, non segnata da confine di proprietà.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani inferiori sono realizzati in parte in legno ed in parte in alluminio mentre gli infissi dei piani superiori sono in legno verniciato verde con vetro singolo. Gli infissi sono dotati di avvolgibili di colore verde.

L'intero immobile risulta così suddiviso: al piano seminterrato sono disposti due immobili del tipo A10, utilizzati come uffici e studi privati, mentre al piano rialzato, al primo e al secondo sono collocate 2 unità abitative del tipo A2 ed uno del tipo A10 ufficio.

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in pessime condizioni, si riscontrava il distacco del copriferro su tutti i frontini dei balconi e lo sgretolamento del calcestruzzo dei soccelli dei balconi, con evidenti e conseguenti fenomeni di ossidazione delle armature dei solai. Tanto da necessitare di interventi urgenti di messa in sicurezza per l'incolumità di cose e persone e di manutenzione e ripristino.

### **P.IIa 642, sub.7, Piano Seminterrato (Uffici e Studi Privati - A10) in Viale dei Pini n.8**

Al piano seminterrato è presente un immobile del tipo ufficio utilizzato in passato come studio medico, con annessi sala d'attesa, disimpegno, sale visite, bagno e ripostigli. Allo studio privato si accede attraverso due ingressi, uno è posto sul fronte est e l'altro su quello ovest.

Le pareti sono tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) ed il pavimento ha finitura in mattonelle in ceramica e in grès porcellanato. La zona dei bagni è rivestita con piastrelle ceramiche bianche e fornita di sanitari in vetrochina bianca. All'interno sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico sanitario e impianto di climatizzazione con split e macchine esterne. Gli ingressi sono chiusi da serramenti in metallo. Gli infissi delle finestre sono realizzati in vetro e alluminio. L'immobile risulta abbandonato ed in pessime condizioni, alcuni impianti sono stati vandalizzati e resi in parte inutilizzabili. I controsoffitti presentano muffe e fenomeni infiltrativi in quasi tutti gli ambienti. La disposizione interna degli ambienti risulta in parte modificata rispetto alle planimetrie assentite presso il Nuovo Catasto Edilizio di Benevento, sezione di Solopaca. In particolare la parete posta tra la sala di attesa ed il disimpegno è stata abbattuta e una delle finestre poste sul fronte est è stata spostata di alcuni metri.

### **RISPOSTA AL QUESITO b**

In riferimento all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificata in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.7 (A10) è pervenuta allo scrivente la seguente comunicazione da parte dell'UTC del Comune di Solopaca (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.1965:

- *“Risposta a richiesta accesso agli atti C.T.U. Tribunale di Benevento del 19/05/2023 con prot. n.4235 – Immobile sito in Solopaca in Viale dei Pini n. 8 in catasto al F.n.16 p.IIa 642 sub 7/9/11/12/13.*

*In merito a quanto descritto in oggetto si comunica che agli atti d'ufficio gli elaborati richiesti risultano allo stato irreperibili, a causa molto probabilmente del trasloco effettuato dalla sede comunale da Piazza Municipio 1 a via Procusi n.75.” (cfr. all. n. 2: **Comunicazione UTC**).*

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, non è possibile individuare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile al Fg.16 p.IIa 642 sub.7 inoltre per modifiche attuate sull'immobile per diversa

distribuzione degli ambienti interni e per lo spostamento di una finestra, non è possibile confermare la conformità catastale.

Le opere menzionate non sono quindi correttamente rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **1: Planimetrie catastali**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dall'esecutato e non risultano depositati presso i pubblici uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto1 è costituito da:

- Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.7 (A/10) e pertinenza della p.lla 642.

Il bene del Lotto 1 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

**RISPOSTA AL QUESITO f**

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.7-9-11-12-13, di proprietà in regime di separazione di beni, di omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis, risultano in gran parte disabitate mentre un immobile risulta occupato da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato in atti.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non vi è la costituzione di un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO i**

**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di

essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

### **METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

#### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Centrale/ZONA CENTRALE - VIA VARIANTE, CORSO CUSANI, VIA VEGLIANTE, Codice Zona B2, microzona catastale 0, Tipo Terziario con stato conservativo normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 680,00 €/mq (min) e 790,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 680,00 €/mq.

#### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficients di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	A/10 – Uffici e Studi Privati (T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p> <p>NB: Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 680,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 116,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 $(116,00 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 78.880,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
 78.880,00 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 3.500,00 €, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e sono state realizzate opere di abbattimento non assentite da alcun titolo.

Per cui l'importo diventa:

$78.880,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = 75.380,00 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 75.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 1 viene definitivamente quantificato in:**

**75.000,00 € (diconsi euro settantacinquemila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 2

*Lotto 2 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.6, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.9 (A10).*

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 2**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.6, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub 9 (A10).**

Il Lotto 2 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.6, piano S1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.9 (A10).

Il bene del Lotto 2 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

L'unità immobiliare del lotto 2 è parte di un fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini ai civ. n.6-8-10-12, costituito da 5 immobili identificati in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub. 7-9-11-12-13, di proprietà di omissis. Detti beni risultano disabitati ed in parte occupate da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dalla custode e depositato in atti (Ist. n. 2 dep. 24/01/2023)

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

- a) Il Comune di Solopaca (BN) si estende ai piedi del massiccio del Taburno - Camposauro, delimitato a nord dal corso del fiume Calore. Il centro abitato è caratterizzato dalla forma stretta e lunga e il centro storico, dalla peculiare forma allungata, conserva edifici storici di grande pregio artistico. Il territorio comunale sino al 1934 era molto più esteso e comprendeva anche la frazione di Telese Terme. Solopaca confina con i comuni di Castelvenere, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Melizzano, Telese Terme, Vitulano.

a1) Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.16 e alla p.lla 642 è ubicato nella zona periurbana posta a nord-est del Comune di Solopaca (BN), in Viale dei Pini, nei pressi di via Verdi.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati, da residenze multipiano e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti. L'area di pertinenza del fabbricato è interessata dalla presenza di cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. In sintesi, l'intera particella 642 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-uffici con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2) e uffici e studi professionali (A/10).

La particella 642 confina a nord con la p.lla 1286, a est con le p.lle 636 e 78, a sud con Viale dei Pini ed infine a ovest con la p.lla 1286 (cfr. all. n. 1: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, distante circa 8 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è tinteggiata di bianco ed è scandita dalla presenza dei balconi, in loggia e in aggetto, delle scalinate esterne sul fronte sud predisposte per raggiungere gli appartamenti dislocati ai vari livelli e degli spioventi aggettanti presenti su tutti i fronti. La copertura del primo e secondo piano è a tetto spiovente rivestito da coppi del tipo marsigliese.

Il fronte principale dell'edificio è rivolto a sud, su Viale dei Pini, il fronte nord è a diretto contatto con la corte posteriore, area di pertinenza. I fronti est ed ovest sono rivolti rispettivamente su un

percorso interno delimitato da un recinto condiviso con la particella 636 e su un'area esterna limitrofa alla particella 1286, non segnata da confine di proprietà.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani inferiori sono realizzati in parte in legno ed in parte in alluminio mentre gli infissi dei piani superiori sono in legno verniciato verde con vetro singolo. Gli infissi sono dotati di avvolgibili di colore verde.

L'intero immobile risulta così suddiviso: al piano seminterrato sono disposti due immobili del tipo A10, utilizzati come uffici e studi privati, mentre al piano rialzato, al primo e al secondo sono collocate 2 unità abitative del tipo A2 ed uno del tipo A10 ufficio.

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in pessime condizioni, si riscontrava il distacco del copriferro su tutti i frontini dei balconi e lo sgretolamento del calcestruzzo dei soffitti dei balconi, con evidenti e conseguenti fenomeni di ossidazione delle armature dei solai. Tanto da necessitare di interventi urgenti di messa in sicurezza per l'incolumità di cose e persone e di manutenzione e ripristino.

### **P.IIa 642, sub.9, Piano Seminterrato (Uffici e Studi Privati - A10) in Viale dei Pini n.8**

Al piano seminterrato è presente un secondo immobile del tipo studio privato - ufficio utilizzato in passato come sede di una scuola guida, comprensivo di vano adibito ad aula guida, vano studio, vano adibito ad ufficio, vano aula, ampio ripostiglio e servizio igienico. All'immobile si accede da due ingressi contrapposti, uno ubicato sul fronte est e l'altro su quello ovest.

Le pareti sono tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) ed il pavimento ha finitura in mattonelle in ceramica e in grès porcellanato. Alcune pareti e controsoffitti sono protetti da rivestimenti in legno. Il bagno è rivestito da piastrelle ceramiche bianche e fornito di sanitari in vetrochina bianca. All'interno sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico sanitario e impianto di climatizzazione con split e macchine esterne. Gli ingressi sono chiusi da serramenti in metallo. Gli infissi delle finestre sono realizzati in vetro e alluminio. L'immobile risulta abbandonato ed in pessime condizioni, gli impianti sono stati vandalizzati e resi in parte inutilizzabili. I controsoffitti presentano muffe e fenomeni infiltrativi in quasi tutti gli ambienti. La disposizione interna degli ambienti risulta coerente con la planimetria catastale.

### **RISPOSTA AL QUESITO b**

In riferimento all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.9 (A10) è pervenuta allo scrivente la seguente comunicazione da parte dell'UTC del Comune di Solopaca (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.1965:

- *“Risposta a richiesta accesso agli atti C.T.U. Tribunale di Benevento del 19/05/2023 con prot. n.4235 – Immobile sito in Solopaca in Viale dei Pini n. 8 in catasto al F.n.16 p.IIa 642 sub 7/9/11/12/13.*

*In merito a quanto descritto in oggetto si comunica che agli atti d'ufficio gli elaborati richiesti risultano allo stato irreperibili, a causa molto probabilmente del trasloco effettuato dalla sede comunale da Piazza Municipio 1 a via Procusi n.75.” (cfr. all. n. 2: **Comunicazione UTC**).*

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, non è possibile individuare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile al Fg.16 p.IIa 642 sub.9 ma è possibile confermare la conformità catastale.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **1: Planimetrie catastali**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dall'esecutato e non risultano depositati presso i pubblici uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 2 è costituito da:

-Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.9 (A/10) e pertinenza della p.lla 642.

Il bene del Lotto 2 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

**RISPOSTA AL QUESITO f**

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.7-9-11-12-13, di proprietà in regime di separazione di beni, di omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis, risultano in gran parte disabitate mentre un immobile risulta occupato da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato in atti.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non vi è la costituzione di un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO i**

**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore

che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

### **METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

#### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Centrale/ZONA CENTRALE - VIA VARIANTE, CORSO CUSANI, VIA VEGLIANTE, Codice Zona B2, microzona catastale 0, Tipo Terziario con stato conservativo normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 680,00 €/mq (min) e 790,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 680,00 €/mq.

#### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficients di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	A/10 – Uffici e Studi Privati (T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p> <p>NB: Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 680,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 165,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 $(165,00 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 112.200,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
 112.200,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 112.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 2 viene definitivamente quantificato in:**

**112.000,00 € (diconsi euro centododicimila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 3

*Lotto 3 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10-12, piano T, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.11 (A2)*

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 3**

***Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10-12, piano T, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub 11 (A2).***

Il Lotto 3 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10-12, piano Terra, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.11 (A2).

Il bene del Lotto 3 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

L'unità immobiliare del lotto 3 è parte di un fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini ai civ. n.6-8-10-12, costituito da 5 immobili identificati in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub. 7-9-11-12-13, di proprietà di omissis. Detti beni risultano disabitati ed in parte occupate da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dalla custode e depositato in atti (Ist. n. 2 dep. 24/01/2023)

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

- a) Il Comune di Solopaca (BN) si estende ai piedi del massiccio del Taburno - Camposauro, delimitato a nord dal corso del fiume Calore. Il centro abitato è caratterizzato dalla forma stretta e lunga e il centro storico, dalla peculiare forma allungata, conserva edifici storici di grande pregio artistico. Il territorio comunale sino al 1934 era molto più esteso e comprendeva anche la frazione di Telese Terme. Solopaca confina con i comuni di Castelvenere, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Melizzano, Telese Terme, Vitulano.

a1) Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.16 e alla p.lla 642 è ubicato nella zona periurbana posta a nord-est del Comune di Solopaca (BN), in Viale dei Pini, nei pressi di via Verdi.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati, da residenze multipiano e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti. L'area di pertinenza del fabbricato è interessata dalla presenza di cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. In sintesi, l'intera particella 642 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-uffici con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2) e uffici e studi professionali (A/10).

La particella 642 confina a nord con la p.lla 1286, a est con le p.lle 636 e 78, a sud con Viale dei Pini ed infine a ovest con la p.lla 1286 (cfr. all. n. 1: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, distante circa 8 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è tinteggiata di bianco ed è scandita dalla presenza dei balconi, in loggia e in aggetto, delle scalinate esterne sul fronte sud predisposte per raggiungere gli appartamenti dislocati ai vari livelli e degli spioventi aggettanti presenti su tutti i fronti. La copertura del primo e secondo piano è a tetto spiovente rivestito da coppi del tipo marsigliese.

Il fronte principale dell'edificio è rivolto a sud, su Viale dei Pini, il fronte nord è a diretto contatto con la corte posteriore, area di pertinenza. I fronti est ed ovest sono rivolti rispettivamente su un

percorso interno delimitato da un recinto condiviso con la particella 636 e su un'area esterna limitrofa alla particella 1286, non segnata da confine di proprietà.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani inferiori sono realizzati in parte in legno ed in parte in alluminio mentre gli infissi dei piani superiori sono in legno verniciato verde con vetro singolo. Gli infissi sono dotati di avvolgibili di colore verde.

L'intero immobile risulta così suddiviso: al piano seminterrato sono disposti due immobili del tipo A10, utilizzati come uffici e studi privati, mentre al piano rialzato, al primo e al secondo sono collocate 2 unità abitative del tipo A2 ed uno del tipo A10 ufficio.

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in pessime condizioni, si riscontrava il distacco del copriferro su tutti i frontini dei balconi e lo sgretolamento del calcestruzzo dei soffitti dei balconi, con evidenti e conseguenti fenomeni di ossidazione delle armature dei solai. Tanto da necessitare di interventi urgenti di messa in sicurezza per l'incolumità di cose e persone e di manutenzione e ripristino.

### **P.lla 642, sub.11, Piano Terra (Abitazioni di tipo civile – A2) in Viale dei Pini n.10-12**

Al piano terra è presente un terzo immobile del tipo abitativo-residenziale – che è costituito dalla superficie di tutto il piano ed è composto da un ingresso, 7 vani, una cucina, due ripostigli, un disimpegno e due bagni. L'intero impianto planimetrico ruota intorno ad un vano ripostiglio centrale su cui si innestano un grande disimpegno, un vano con corridoio ed un secondo ripostiglio che permettono l'accesso a tutti i vani della residenza (10 vani catastali). È possibile entrare nell'immobile attraverso un portoncino d'ingresso posto sul fronte sud.

L'accesso al bene non avviene direttamente su strada, è necessario superare una recinzione con due cancelli pedonali posti rispettivamente ai civici 10-12 di Viale dei Pini. I due cancelli prospettano su un'area delimitata da muri di confine in muratura e allestita con aiuole e zone pavimentate.

Questo cortile esterno permette l'accesso anche alle due unità abitative poste ai piani superiori e collegate attraverso due rampe distinte di scale. L'abitazione sui fronti est ed ovest affaccia con due piccoli balconi aggettanti. Un ampio balcone segna tutta la facciata nord e rigira sull'angolo ovest dell'immobile.

Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica o in grès porcellanato. Sulle pareti della cucina sono presenti mattonelle ceramiche dai motivi floreali. I bagni sono rivestiti da piastrelle ceramiche dai colori chiari e provvisti di sanitari in vetrochina dalle tinte chiare.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciate di bianco. Alcuni infissi su facciata esterna sono stati sostituiti o sono stati realizzati con montaggio a filo esterno in alluminio anodizzato bronzo. All'interno sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico sanitario e di riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa che al momento del sopralluogo risultava dismesso.

L'ingresso principale è in legno. L'immobile risulta abitato da terzi ed in scarse condizioni di abitabilità. L'immobile presenta muffe e fenomeni infiltrativi da risalita in gran parte degli ambienti. La disposizione interna degli ambienti risulta coerente con la planimetria catastale.

### ***RISPOSTA AL QUESITO b***

In riferimento all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.la 642, sub.11 (A2) è pervenuta allo scrivente la seguente comunicazione da parte dell'UTC del Comune di Solopaca (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.1965:

- *“Risposta a richiesta accesso agli atti C.T.U. Tribunale di Benevento del 19/05/2023 con prot. n.4235 – Immobile sito in Solopaca in Viale dei Pini n. 8 in catasto al F.n.16 p.lla 642 sub 7/9/11/12/13.*

*In merito a quanto descritto in oggetto si comunica che agli atti d’ufficio gli elaborati richiesti risultano allo stato irreperibili, a causa molto probabilmente del trasloco effettuato dalla sede comunale da Piazza Municipio 1 a via Procusi n.75.” (cfr. all. n. **2: Comunicazione UTC**).*

Dall’analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, non è possibile individuare la conformità urbanistica ed edilizia dell’immobile al Fg.16 p.la 642 sub.11 ma è possibile confermare la conformità catastale.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **1: Planimetrie catastali**).

#### **RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dall’esecutato e non risultano depositati presso i pubblici uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

#### **RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 3 è costituito da:

-Unità immobiliare posta all’interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificato in catasto al foglio 16, p.la 642, sub.11 (A/2) e pertinenza della p.la 642.

Il bene del Lotto 3 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

#### **RISPOSTA AL QUESITO f**

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.la 642, sub.7-9-11-12-13, di proprietà in regime di separazione di beni, di omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis, risultano in gran parte disabitate mentre un immobile risulta occupato da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato in atti.

#### **RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all’eventuale disposizione della vendita dell’immobile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO h**

Non vi è la costituzione di un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO I****CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA****VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Centrale/ZONA CENTRALE - VIA VARIANTE, CORSO CUSANI, VIA VEGLIANTE, Codice Zona B2, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 650,00 €/mq (min) e 800,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 650,00 €/mq.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R- Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/2 – Abitazioni di tipo civile (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;</p> <p>c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;</p> <p>d) dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.</p> <p>NB: Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 650,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 267,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(267,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 173.550,00$

c) Il valore di balconi e terrazzi è pari a:

$(25,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 4875,00$

c) Il valore della quota eccedente di balconi e terrazzi è pari a:

$(13,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} 845,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
179.270,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 180.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 3 viene definitivamente quantificato in:**

**180.000,00 € (dicomi euro centottantamila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 4

***Lotto 4 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10, piano T-1-2, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.12 (A2).***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 4**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10, piano T-1-2 identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.12 (A2).**

Il Lotto 4 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.10, piano Terra, Primo e Secondo, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.12 (A2).

Il bene del Lotto 4 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

L'unità immobiliare del lotto 4 è parte di un fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini ai civ. n.6-8-10-12, costituito da 5 immobili identificati in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub. 7-9-11-12-13, di proprietà di omissis. Detti beni risultano disabitati ed in parte occupate da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dalla custode e depositato in atti. (Ist. n. 2 dep. 24/01/2023).

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

- a) Il Comune di Solopaca (BN) si estende ai piedi del massiccio del Taburno - Camposauro, delimitato a nord dal corso del fiume Calore. Il centro abitato è caratterizzato dalla forma stretta e lunga e il centro storico, dalla peculiare forma allungata, conserva edifici storici di grande pregio artistico. Il territorio comunale sino al 1934 era molto più esteso e comprendeva anche la frazione di Telese Terme. Solopaca confina con i comuni di Castelvenere, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Melizzano, Telese Terme, Vitulano.

a1) Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.16 e alla p.lla 642 è ubicato nella zona periurbana posta a nord-est del Comune di Solopaca (BN), in Viale dei Pini, nei pressi di via Verdi.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati, da residenze multipiano e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti. L'area di pertinenza del fabbricato è interessata dalla presenza di cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. In sintesi, l'intera particella 642 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-uffici con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2) e uffici e studi professionali (A/10).

La particella 642 confina a nord con la p.lla 1286, a est con le p.lle 636 e 78, a sud con Viale dei Pini ed infine a ovest con la p.lla 1286 (cfr. all. n. 1: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, distante circa 8 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è tinteggiata di bianco ed è scandita dalla presenza dei balconi, in loggia e in aggetto, delle scalinate esterne sul fronte sud predisposte per raggiungere gli appartamenti dislocati ai vari livelli e degli spioventi aggettanti presenti su tutti i fronti. La copertura del primo e secondo piano è a tetto spiovente rivestito da coppi del tipo marsigliese.

Il fronte principale dell'edificio è rivolto a sud, su Viale dei Pini, il fronte nord è a diretto contatto con la corte posteriore, area di pertinenza. I fronti est ed ovest sono rivolti rispettivamente su un

percorso interno delimitato da un recinto condiviso con la particella 636 e su un'area esterna limitrofa alla particella 1286, non segnata da confine di proprietà.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani inferiori sono realizzati in parte in legno ed in parte in alluminio mentre gli infissi dei piani superiori sono in legno verniciato verde con vetro singolo. Gli infissi sono dotati di avvolgibili di colore verde.

L'intero immobile risulta così suddiviso: al piano seminterrato sono disposti due immobili del tipo A10, utilizzati come uffici e studi privati, mentre al piano rialzato, al primo e al secondo sono collocate 2 unità abitative del tipo A2 ed uno del tipo A10 ufficio.

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in pessime condizioni, si riscontrava il distacco del copriferro su tutti i frontini dei balconi e lo sgretolamento del calcestruzzo dei soccelli dei balconi, con evidenti e conseguenti fenomeni di ossidazione delle armature dei solai. Tanto da necessitare di interventi urgenti di messa in sicurezza per l'incolumità di cose e persone e di manutenzione e ripristino.

### **P.Ila 642, sub.12, Piano Terra-Primo-Secondo (Abitazioni di tipo civile – A2) in Viale dei Pini n.10**

L'accesso al bene non avviene direttamente su strada, è necessario superare una recinzione con due cancelli pedonali posti rispettivamente ai civici 10-12 di Viale dei Pini. I due cancelli prospettano su un'area delimitata da muri di confine in muratura e allestita con aiuole e zone pavimentate. Questo cortile esterno permette l'accesso anche all'unità abitativa posta al piano terra, dal quale parte, disposta a sud-est, la scala a due rampe, planimetricamente disposta a "V", in cls armato che conduce all'immobile di tipo abitativo-residenziale (A2) posto al primo piano e oggetto di questo lotto.

L'immobile sviluppa la sua superficie totale anche su un secondo piano, collegato attraverso una scala interna posta internamente al primo piano. Il portone d'ingresso posto su un pianerottolo di arrivo/balcone è in alluminio anodizzato verde e con campi in vetro acidato. Il primo piano è composto da un ampio vano d'ingresso/soggiorno collegato ad un altrettanto spazioso vano cucina, ed un altro vano con annesso bagno e presenta sul fronte ad est, 2 balconi aggettanti collegati a cucina e vano soggiorno, mentre un ampio balcone segna tutta la facciata nord e rigira sull'angolo est dell'immobile.

Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e i pavimenti sono rivestiti in marmo con mattonelle in ceramica o in grès porcellanato. Sulle pareti della cucina sono presenti mattonelle ceramiche. Il bagno è rivestito da piastrelle ceramiche dai colori chiari ed è provvisto di sanitari in vetrochina dalle tinte chiare. L'ascesa al piano superiore, secondo piano, avviene attraverso una scala con corrimano in metallo e con gradini e corrimano in legno con disposizione planimetrica ad "L". Il piano superiore è costituito da disimpegno con pavimento in marmo su cui si attestano quattro ambienti: due vani disposti a nord e a sud dell'impianto planimetrico, un bagno ed un ripostiglio. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche, ed i bagni dotati di sanitari in vetrochina bianca. Il vano disposto a nord affaccia su un ampio terrazzo.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciate di verde. Gli infissi esterni sono in legno verniciato verde con vetro singolo e con persiane avvolgibili in legno del medesimo colore degli infissi. Alcuni infissi su facciata esterna sono stati sostituiti o sono stati realizzati con montaggio a filo esterno in alluminio anodizzato bronzo. All'interno sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico sanitario e impianto di riscaldamento con elementi radianti. Al momento del sopralluogo gli impianti erano tutti dismessi e, l'immobile risultava disabitato e in scarse condizioni di abitabilità, vi era inoltre la presenza di muffe e di fenomeni infiltrativi in gran parte degli ambienti. La disposizione interna degli ambienti risulta coerente con la planimetria catastale.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

In riferimento all' unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.12 (A2) è pervenuta allo scrivente la seguente comunicazione da parte dell'UTC del Comune di Solopaca (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.1965:

- *“Risposta a richiesta accesso agli atti C.T.U. Tribunale di Benevento del 19/05/2023 con prot. n.4235 – Immobile sito in Solopaca in Viale dei Pini n. 8 in catasto al F.n.16 p.lla 642 sub 7/9/11/12/13.*

*In merito a quanto descritto in oggetto si comunica che agli atti d'ufficio gli elaborati richiesti risultano allo stato irreperibili, a causa molto probabilmente del trasloco effettuato dalla sede comunale da Piazza Municipio 1 a via Procusi n.75.” (cfr. all. n. 2: **Comunicazione UTC**).*

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, non è possibile individuare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile al Fg.16 p.lla 642 sub.12, ma è possibile confermare la conformità catastale.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. 2: **Planimetrie catastali**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dall' esecutato e non risultano depositati presso i pubblici uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 4 è costituito da:

-Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.12 (A/2) e pertinenza della p.lla 642.

Il bene del Lotto 4 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

**RISPOSTA AL QUESITO f**

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.7-9-11-12-13, di proprietà in regime di separazione di beni, di omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis., risultano in gran parte disabitate mentre un immobile risulta occupato da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato in atti.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO h**

Non vi è la costituzione di un condominio.

#### **RISPOSTA AL QUESITO i**

#### **CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

#### **METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

#### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Centrale/ZONA CENTRALE - VIA VARIANTE, CORSO CUSANI, VIA VEGLIANTE, Codice Zona B2, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 650,00 €/mq (min) e 800,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 650,00 €/mq.

#### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in

funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R- Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/2 – Abitazioni di tipo civile (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;</p> <p>c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;</p> <p>d) dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.</p> <p>NB: Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 650,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 220,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(220,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 143.000,00$

c) Il valore di balconi e terrazzi è pari a:

$(25,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 4875,00$

c) Il valore della quota eccedente di balconi e terrazzi è pari a:

$(15,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} 975,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:

148.850,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 150.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 4 viene definitivamente quantificato in:**

**150.000,00 € (diconsi euro centocinquantamila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 5

*Lotto 5 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.12, piano T-1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.13 (A10).*

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 5**

***Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.12, piano T-1, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.13 (A10).***

Il Lotto 5 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini n.12, piano Terra e Primo, identificato in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub.13 (A10).

Il bene del Lotto 5 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

L'unità immobiliare del lotto 5 è parte di un fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini ai civ. n.6-8-10-12, costituito da 5 immobili identificati in catasto al foglio 16, p.lla 642, sub. 7-9-11-12-13, di proprietà di omissis. Detti beni risultano disabitati ed in parte occupate da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dalla custode e depositato in atti (Ist. n. 2 dep. 24/01/2023)

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

- a) Il Comune di Solopaca (BN) si estende ai piedi del massiccio del Taburno - Camposauro, delimitato a nord dal corso del fiume Calore. Il centro abitato è caratterizzato dalla forma stretta e lunga e il centro storico, dalla peculiare forma allungata, conserva edifici storici di grande pregio artistico. Il territorio comunale sino al 1934 era molto più esteso e comprendeva anche la frazione di Telese Terme. Solopaca confina con i comuni di Castelvenere, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Melizzano, Telese Terme, Vitulano.

a1) Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.16 e alla p.lla 642 è ubicato nella zona periurbana posta a nord-est del Comune di Solopaca (BN), in Viale dei Pini, nei pressi di via Verdi.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati, da residenze multipiano e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti. L'area di pertinenza del fabbricato è interessata dalla presenza di cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. In sintesi, l'intera particella 642 è costituita da un'immobile di tipo residenziale-uffici con annessa area di pertinenza. Tale edificio è suddiviso in abitazioni di tipo civile (A/2) e uffici e studi professionali (A/10).

La particella 642 confina a nord con la p.lla 1286, a est con le p.lle 636 e 78, a sud con Viale dei Pini ed infine a ovest con la p.lla 1286 (cfr. all. n. 1: **Planimetrie catastali**).

L'organismo edilizio, distante circa 8 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è tinteggiata di bianco ed è scandita dalla presenza dei balconi, in loggia e in aggetto, delle scalinate esterne sul fronte sud predisposte per raggiungere gli appartamenti dislocati ai vari livelli e degli spioventi aggettanti presenti su tutti i fronti. La copertura del primo e secondo piano è a tetto spiovente rivestito da coppi del tipo marsigliese.

Il fronte principale dell'edificio è rivolto a sud, su Viale dei Pini, il fronte nord è a diretto contatto con la corte posteriore, area di pertinenza. I fronti est ed ovest sono rivolti rispettivamente su un

percorso interno delimitato da un recinto condiviso con la particella 636 e su un'area esterna limitrofa alla particella 1286, non segnata da confine di proprietà.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre dei piani inferiori sono realizzati in parte in legno ed in parte in alluminio mentre gli infissi dei piani superiori sono in legno verniciato verde con vetro singolo. Gli infissi sono dotati di avvolgibili di colore verde.

L'intero immobile risulta così suddiviso: al piano seminterrato sono disposti due immobili del tipo A10, utilizzati come uffici e studi privati, mentre al piano rialzato, al primo e al secondo sono collocate 2 unità abitative del tipo A2 ed uno del tipo A10 ufficio.

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in pessime condizioni, si riscontrava il distacco del copriferro su tutti i frontini dei balconi e lo sgretolamento del calcestruzzo dei soffitti dei balconi, con evidenti e conseguenti fenomeni di ossidazione delle armature dei solai. Tanto da necessitare di interventi urgenti di messa in sicurezza per l'incolumità di cose e persone e di manutenzione e ripristino.

### **P.IIa 642, sub.13, Piano Terra-Primo (Ufficio e studio privato – A10) in Viale dei Pini n.12**

L'accesso al bene non avviene direttamente su strada, è necessario superare una recinzione con due cancelli pedonali posti rispettivamente ai civici 10-12 di Viale dei Pini. I due cancelli prospettano su un'area delimitata da muri di confine in muratura e allestita con aiuole e zone pavimentate. Questo cortile esterno permette l'accesso anche all'unità abitativa posta al piano terra, dal quale parte, disposta a sud-est, la scala a due rampe, planimetricamente disposta a "V", in cls armato che conduce all'immobile di tipo ufficio-studio privato, oggetto del presente lotto, posto a sinistra rispetto al fronte sud dell'edificio.

Il portone d'ingresso posto su pianerottolo di arrivo/balcone è in legno verniciato verde e dà accesso al primo piano composto da tre vani ad uso ufficio, segreteria e sala computer, un vano bagno, due vani disimpegno ed un ripostiglio.

Sul fronte nord-ovest è presente un lungo balcone a cui si accede dal vano sala computer.

Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e i pavimenti sono rivestiti in marmo e/o con mattonelle in ceramica. Il bagno è rivestito da piastrelle ceramiche dai colori chiari e provvisto di sanitari in vetrochina bianca.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciate di verde. Gli infissi esterni sono in legno verniciato verde con vetro singolo e con persiane avvolgibili in legno del medesimo colore degli infissi. Alcuni infissi su facciata esterna sono stati sostituiti o sono stati realizzati con montaggio a filo esterno in alluminio anodizzato bronzo. All'interno sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico sanitario e l'impianto di riscaldamento con elementi radianti. L'immobile risulta disabitato e in scarse condizioni di abitabilità e presenta muffe e fenomeni infiltrativi in gran parte degli ambienti. La disposizione interna degli ambienti risulta coerente con la planimetria catastale. Al momento del sopralluogo gli impianti erano tutti dismessi.

### **RISPOSTA AL QUESITO b**

In riferimento all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.IIa 642, sub.13 (A10) è pervenuta allo scrivente la seguente comunicazione da parte dell'UTC del Comune di Solopaca (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 15/03/2023, protocollata il 16/03/2023 con n.1965:

- *“Risposta a richiesta accesso agli atti C.T.U. Tribunale di Benevento del 19/05/2023 con prot. n.4235 – Immobile sito in Solopaca in Viale dei Pini n. 8 in catasto al F.n.16 p.lla 642 sub 7/9/11/12/13.*

*In merito a quanto descritto in oggetto si comunica che agli atti d’ufficio gli elaborati richiesti risultano allo stato irreperibili, a causa molto probabilmente del trasloco effettuato dalla sede comunale da Piazza Municipio 1 a via Procusi n.75.” (cfr. all. n. **2: Comunicazione UTC**).*

Dall’analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, non è possibile individuare la conformità urbanistica ed edilizia dell’immobile al Fg.16 p.la 642 sub.12, ma è possibile confermare la conformità catastale.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie catastali**).

#### **RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dall’ esecutato e non risultano depositati presso i pubblici uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

#### **RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 5 è costituito da:

-Unità immobiliare posta all’interno del fabbricato sito in Solopaca (BN) in Viale dei Pini, identificato in catasto al foglio 16, p.la 642, sub.13 (A/10) e pertinenza della p.la 642.

Il bene del Lotto 5 è intestato per 1/1, in regime di separazione dei beni, a omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis.

#### **RISPOSTA AL QUESITO f**

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Solopaca in Viale dei Pini, identificate in catasto al foglio 16, p.la 642, sub.7-9-11-12-13, di proprietà in regime di separazione di beni, di omissis e sposato dal 24/04/2004 con omissis, risultano in gran parte disabitate mentre un immobile risulta occupato da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato in atti.

#### **RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all’eventuale disposizione della vendita dell’immobile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO h**

Non vi è la costituzione di un condominio.

---

**RISPOSTA AL QUESITO I****CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA****VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia /Zona Centrale/ZONA CENTRALE - VIA VARIANTE, CORSO CUSANI, VIA VEGLIANTE, Codice Zona B2, microzona catastale 0, Tipo Terziario con stato conservativo normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 680,00 €/mq (min) e 790,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 680,00 €/mq.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T- Unità immobiliari a destinazione terziaria`	A/10 – Uffici e Studi Privati (T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p> <p>NB: Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 680,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 111 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$$(111,00, \text{mq} \times 680,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 75.480,00$$

c) Il valore di patii e porticati è pari a:

$$(43 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 2.924,00$$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
78.404,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 78.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 5 viene definitivamente quantificato in:**

**78.000,00 € (diconsi euro settantottomila/00).**

**RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico**

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
<b>Lotto 1</b>	Viale dei Pini n.8 a Solopaca (BN)	1/1	Immobile tipologia Uffici e Studi privati P S1 (A/10) al Foglio 16 part.IIa 642 sub.7	€ 75.000,00	€ 75.000,00
<b>Lotto 2</b>	Viale dei Pini n.6 a Solopaca (BN)	1/1	Immobile tipologia Uffici e Studi privati P S1 (A/10) al Foglio 16 part.IIa 642 sub.9	€ 112.000,00	€ 112.000,00
<b>Lotto 3</b>	Viale dei Pini n.10-12 a Solopaca (BN)	1/1	Immobili tipologia Abitazione di tipo Civile PT (A/2) al Foglio 16 part.IIa 642 sub.11	€ 180.000,00	€ 180.000,00
<b>Lotto 4</b>	Viale dei Pini n.10 a Solopaca (BN)	1/1	Immobili tipologia Abitazione di tipo Civile PT-P1-P2 (A/2) al Foglio 16 part.IIa 642 sub.12	€ 150.000,00	€ 150.000,00
<b>Lotto 5</b>	Viale dei Pini n.12 a Solopaca (BN)	1/1	Immobile tipologia Uffici e Studi privati PT. e P1 (A/10) al Foglio 16 part.IIa 642 sub.13	€ 78.000,00	€ 78.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 595.000,00</b>	<b>€ 595.000,00</b>

Sommando il valore di tutti i lotti:

75.000,00 € +112.000,00 € +180.000,00 € +150.000,00 € + 78.000,00 € = 595.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero cespite, dal Lotto1 al Lotto 5, secondo quota viene definitivamente quantificato in**

**595.000,00 € (diconsi euro cinquecentonovantacinquemila/00).**

Benevento data del deposito

il Perito Stimatore  
ing. Vito Petese