



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: XXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep.

Giudice Delle Esecuzioni:

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:



Sommario

PREMESSA	4
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
LOTTO 1	7
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	8
RISPOSTA AL QUESITO D.	10
RISPOSTA AL QUESITO E.	10
RISPOSTA AL QUESITO F.	10
RISPOSTA AL QUESITO G.	10
RISPOSTA AL QUESITO H.	10
RISPOSTA AL QUESITO I	11
CRITERIO DI STIMA IMMOBILI	11
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	11
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.14 PART.9 SUB.4- A/4)	11
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	11
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.14 PART.9 SUB.3- C/2)	13
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	13
VALUTAZIONE DEI TERRENI	14
RIEPILOGO:	15
LOTTO 2	16
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	17
RISPOSTA AL QUESITO D.	17
RISPOSTA AL QUESITO E.	17
RISPOSTA AL QUESITO F.	18
RISPOSTA AL QUESITO G.	18
RISPOSTA AL QUESITO H.	18
RISPOSTA AL QUESITO I	18
CRITERIO DI STIMA	18
VALUTAZIONE DEI TERRENI	18
RIEPILOGO:	20
LOTTO 3	21
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	22
RISPOSTA AL QUESITO D.	23
RISPOSTA AL QUESITO E.	23
RISPOSTA AL QUESITO F.	23



RISPOSTA AL QUESITO H.....	23
RISPOSTA AL QUESITO I.....	23
CRITERIO DI STIMA	23
VALUTAZIONE DEI TERRENI	24
RIEPILOGO:.....	25
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO.....	25



All'III.mo Dott. _____, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. _____ R.G.
Promossa da: Fino 2 Securitisation S.R.L.
Contro: XXXXXXXXXXXX

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. _____ del Tribunale di Benevento, promosso dalla Fino 2 Securitisation S.R.L. nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXX, l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. _____ il giorno 21/10/2022 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. _____. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 17/11/2022. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Vitulano (BN) e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché 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 in data 21/10/2022 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 e 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 tre:

- Lotto1- Abitazione, Depositi e Terreni siti a
- Lotto2- Terreni e diruto siti a

- Lotto3- Terreni e diruto siti a



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

***Abitazione (A/4) Fg. 14 p.lla 9 sub.4 con
Deposito (C/2) Fg. 14 p.lla 9 sub.3 e terreno al Fg.9 p.lla 339
siti in Vitulano (BN) alla via Mantelli n. 15 e
Magazzino (C/2)(diruto) Fg. 9 p.lla 358 sub.1 (diruto) con terreno al Fg.9
p.lla 76 alla via Mantelli SNC.***

CTU

ing.



Lotto 1**Abitazione, Depositi e Terreni siti a Vitulano (BN) in via Mantelli n.15 e SNC.**

Il Lotto 1 è costituito da Abitazione (A/4) Fg. 14 p.IIa 9 sub.4 con Deposito (C/2) Fg. 14 p.IIa 9 sub.3 e terreno al Fg.9 p.IIa 339 siti in Vitulano (BN) alla via Mantelli n. 15 e Magazzino (C/2) Fg. 9 p.IIa 358 sub.1 (diruto) con terreno al Fg.9 p.IIa 76 alla via Mantelli SNC con diritto di proprietà degli immobili e dei terreni pari all'intera quota di 1/1 appartenente al sig. XXXXXXXXXXXX nato a Vitulano (BN) XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato e in stato di rovina.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati nell'ambito urbano del Comune di Vitulano (BN), cittadina campana situata in una conca tra le pendici del massiccio Taburno Camposauro, tra il monte Caruso (o monte San Michele), il monte Pentime, il Camposauro, e il Pizzo Capone. Il territorio del Comune di Vitulano confina con i comuni di Campoli del Monte Taburno, Castelpoto, Cautano, Foglianise, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Paupisi, San Lorenzo Maggiore, Solopaca e Torrecuso.

Gli immobili sono localizzati nella periferia nord-ovest di Vitulano, a ca. 650 m. dagli Uffici Comunali cittadini siti su Viale S. Pietro. Gli stessi distavano 400 m ca. dalla Chiesa della SS. Trinità e 190 m. ca. dalla Chiesa della SS. Croce.

Data la natura antica dell'edificazione del contesto e la posizione orografica della città, le strade hanno una sezione modesta e sono percorse da uno scarso traffico veicolare.

In ragione dell'esigua estensione del centro abitato e della quantità di abitanti (2700 ca), nelle vicinanze sono presenti poche attività commerciali ed un congruo numero di servizi scolastici. Nel complesso gli edifici contigui hanno i caratteri tipici degli edifici dei borghi antichi della provincia di Benevento. Lo stato manutentivo delle cortine edilizie è del tutto eterogeneo a seconda della loro ubicazione.

L'abitazione (A/4) Fg. 14 p.IIa 9 sub.4 e il deposito (C/2) Fg. 14 p.IIa 9 sub.3 sono parte di una cortina di edifici rivolti a nord ovest e che affacciano su una strada, traversa della Via Mantelli, che conduce ad una poderale. L'edificio in pietra a facciavista è composto da 2 livelli fuori terra, ed 1 seminterrato. La struttura dell'edificato è in muratura portante, con muri perimetrali dalla sezione rilevante per tutto il suo sviluppo in elevazione. I solai sono costituiti da voltine, appoggiate su travetti in ferro, realizzate con "tubuli" e/o "bubuli", elementi cavi in terracotta dalla forma cilindrica. L'edificio è coperto da copertura a due spioventi realizzata con carpenteria in legno e ricoperta da coppi in argilla.

Il prospetto che affaccia su via Mantelli mostra una facciata a due piani realizzata in pietra facciavista.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello in metallo che immette nel cortile d'ingresso e che attraversa la particella 12 del Fg.14. Lo stato manutentivo dell'abitazione e del deposito è pessimo.

La proprietà confina a sud con la particella 12 del Fg.14 e a nord con la particella 339 del Fg.9, ad est con la p.IIa 10 del Fg.14 e ad ovest con via Mantelli.



Al piano terra sono presenti un vano legnaia ed un vano deposito collegati da una porta interna. Al piano superiore si accede attraverso una scala in muratura, posizionata a sud-ovest dell'immobile, composta da tre rampe che permette l'accesso a tre vani superiori collegati tra loro da porta ed ampia apertura. Ognuno dei vani reca un affaccio verso l'esterno.

Gli infissi sono realizzati in legno a due battenti con vetro singolo. Le porte sono realizzate anch'esse in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma in pessimo stato di conservazione, difatti sono presenti discromie, lacune e distacchi di intonaco. I pavimenti sono rivestiti da cementine bicolore ma ormai la loro presenza è occultata dalla grande quantità di materiali di risulta.

Al momento del sopralluogo si sono riscontrati fenomeni infiltrativi dovuti ad un pessimo stato di conservazione di coperture, solai e murature che ha portato all'inefficienza del pacchetto tecnologico e allo sfondamento di parti di esso. L'edificio necessita di interventi di consolidamento, ripristino e manutenzione.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, anch'esso in pessimo stato di conservazione di cui non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Attiguo e posto sul confine nord dell'abitazione è presente un terreno di circa 110 mq, p.lla 339 Fg.9, invaso dalla presenza di piante rampicanti e delimitato da un muretto a secco sul proseguimento di via Mantelli. A circa 60 m di distanza più a nord della stessa poderale su cui insiste l'abitazione è presente un terreno inaccessibile ed impraticabile di ca 2500 mq e che acclude all'interno un edificio ad uso deposito in stato di degrado. La p.lla 76 Fg.9 confina a nord con la p.lla 283, a sud ovest con le p.lle 71-75-77, a sud con la p.lla 186 ed infine ad est con la poderale innestata sulla via Mantelli.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) A seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e degli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vitulano (BN), in riferimento alla documentazione tecnica amministrativa relativa ai titoli edilizi dei seguenti immobili siti in Vitulano al foglio n. 9 particella 358 sub. 1 e foglio n. 14 particella n. 9 sub. 3 e 4, il responsabile dell'area tecnica in data 13.02.2023 con Prot. 000795 comunicava che:

Agli atti del Comune di Vitulano (BN) NON SONO PRESENTI pratiche edilizie relative agli immobili appresso riportati:

Comune di VITULANO (BN) Foglio 9 Particella 358 Subalterno 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati Comune di VITULANO (BN) Foglio 9 Particella 76 – INTESTATARIO CATASTALE XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a VITULANO (BN) il XXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale Foglio 14 particella 9 sub. 3;

Comune di VITULANO (BN) Foglio 14 Particella 9 Subalterno 3 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati Comune di VITULANO (BN) Foglio 14 Particella 10 – INTESTATARIO CATASTALE XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a VITULANO (BN) il XXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 bene personale Foglio 14 particella 9 sub. 4;

Comune di VITULANO (BN) Foglio 14 Particella 9 Subalterno 4 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati Comune di VITULANO (BN) Foglio 14 Particella 10 - INTESTATARIO



CATASTALE XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a VITULANO (BN) il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000 bene personale.

Le opere edilizie descritte e menzionate non sono assentite da alcun titolo edilizio e solo per l'immobile identificato al Fg.14 p.la 9 sub.3-4 sono presenti le planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U.

Data la richiesta di documentazione tecnica amministrativa effettuata dallo scrivente relativa ai terreni al Foglio n. 9 particelle 339, 76, il responsabile dell'area tecnica in data 20.02.2023 con Prot. 000795 certificava che detti terreni ricadono per intero in zona agricola con le prescrizioni di cui al punto 01-PUNTO (1) ZONA AGRICOLA. Per la lettura delle norme, si rimanda alla lettura del certificato di destinazione urbanistica.

(cfr. all. n. **1** : **Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **2** : **Certificato di destinazione urbanistica**, cfr. all. n. **3** : **Dichiarazione UTC assenza titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Le unità immobiliari ed i terreni risultano così censiti nel catasto del Comune di Vitulano (BN):

- Abitazione (A/4) Fg. 14 p.la 9 sub.4 con Deposito (C/2) Fg. 14 p.la 9 sub.3;
- Terreno al Fg.9 p.la 339;
- Magazzino (C/2) Fg. 9 p.la 358 sub.1 (diruto) con terreno al Fg.9 p.la 76;

con diritto di proprietà pari ad 1/1 appartenente al sig. XXXXXXXXXXXX nato a Vitulano (BN) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

RISPOSTA AL QUESITO f.

Gli immobili individuati risultano disabitati e i terreni non coltivati e di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX per l'intera quota pari 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO g.

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari 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 IMMOBILI**

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 (F.14 part.9 sub.4- A/4)**

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 1° Semestre 2022, l'immobile individuato all'interno del comune di Vitulano (BN) rientra all'interno della Fascia/Zona Extraurbana/AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 600,00 €/mq (min) e 670,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 600,00 €/mq deprezzato del 30%, dato l'evidente stato di obsolescenza di finiture, supporti parietali, pavimentazioni, copertura ed infissi. Per cui il valore impiegato per la valutazione sarà pari a 420,00 €/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/4 - Abitazioni di popolare (R1)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 420,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 66,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(66,00 \text{ mq} \times 420,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 27.720,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 27.720,0 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$27.720,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 25.220,00 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 25.000,00 €

Pertanto il valore dell'abitazione A/4 appartenente al Lotto 1 viene definitivamente quantificato in:

25.000,00 € (diconsi euro venticinquemila/00).



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.14 part.9 sub.3- C/2)

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 1° Semestre 2022, l'immobile pur appartenendo alla Fascia/Zona Extraurbana/AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona catastale 0 e non ritrovando valori di tipologie simili all'interno della predetta fascia si è scelto di utilizzare i valori di mercato dalla zona più prossima, ossia la Fascia/Zona Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO, Codice Zona B1, microzona catastale 1, Tipo Magazzini con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 300,00 €/mq (min) e 360,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 340,00 €/mq deprezzato del 30%, per cui il valore impiegato per la valutazione sarà pari a 210,00 €/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 – Pertinenze Residenziali	C/2 – Magazzini e locali di Deposito	<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 210,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:



a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 53,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(53,00 \text{ mq} \times 210,00 \text{ €/mq}) = \text{€} \cdot 11.130,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 11.130,00 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$11.130,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 8.630,00 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 9.000,00 €

Pertanto il valore dell'abitazione C/2 appartenente al Lotto 1 viene definitivamente quantificato in:

9.000,00 € (diconsi euro novemila/00).

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

a. Coefficienti del microintorno



b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- 1 ricognizione delle caratteristiche
- 2 individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V \text{ fondo} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)

La valutazione non terrà conto del deposito C/2 al Fg.9 p.lla358 data la sua natura di diruto.

Catasto	Fg.	P.lla	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	9	339	SEMINATIVO ARBOREO	1	116	R.D. Euro: 85,17/R.A. Euro: 53,79	A783A	13.150,00 €	152,54 €
T	9	76	FU D ACCERT (BOSCO MISTO)		2.470		A783I	2.274,94 €	561,91 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota
T	Terreni [T]	2.586	€ 714,45	€ 714,45

L'importo viene arrotondato in C.T. a 1.000,00 €

Pertanto il valore dei terreni appartenenti al Lotto 1 viene definitivamente quantificato in:

1.000,00 € (diconsi euro mille/00).

Sommando il valore di tutto il Lotto 1:

25.000,00 € + 9.000,00 € + 1.000,00 € = 35.000,00 €

Pertanto il valore dell'Intero Lotto 1, secondo quota viene definitivamente quantificato in:

35.000,00 € (diconsi euro trentacinquemila/00)



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

***Terreni al Fg. 7 p.lle 224-225 e
e diruto al Fg.7 p.lla 84
siti in Vitulano (BN) alla SP n. 110***

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 2**Terreni siti a Vitulano (BN) a nord di SP.110 SNC incrocio con via Chiaria.**

Il Lotto 2 è costituito da Terreni al Fg.7 p.lle 224-225 e diruto al Fg.7 p.lla 84 siti in Vitulano (BN) alla SP n. 110 con diritto di proprietà dei terreni pari ad 1/1 appartenente al sig. XXXXXXXXXXXX nato a Vitulano (BN) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano inaccessibili così come l'immobile che era disabitato e in stato di totale rovina.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati nell'ambito urbano del Comune di Vitulano (BN), cittadina campana situata in una conca tra le pendici del massiccio Taburno Camposauro, tra il monte Caruso (o monte San Michele), il monte Pentime, il Camposauro e il Pizzo Capone. Il territorio del Comune di Vitulano confina con i comuni di Campoli del Monte Taburno, Castelpoto, Cautano, Foglianise, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Paupisi, San Lorenzo Maggiore, Solopaca e Torrecuso.

Le particelle 224, 225 e 84 del Fg.7 sono contigue e poste a 2,5 Km ca. ad ovest del centro di Vitulano. I terreni sono raggiungibili dalla SP. 110, che collega i comuni di Vitulano e Solopaca, deviando e intraprendendo via Chiaria. Le proprietà sono raggiungibili attraverso poderali ed interpoderali che si inerpicano sui fronti montani. I terreni versano in stato di abbandono e l'edificio insistente sulla particella 84 risulta non accessibile ed in stato di diruto. I terreni confinano a nord con la p.lla 200, ad ovest con le p.lle 249-250, a sud con le p.lle 85-87 e ad est con la p.lla 83, tutte insistenti sul Fg.7 appartenente al NCT del Comune di Vitulano (BN).

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vitulano (BN), data la richiesta di documentazione tecnica amministrativa effettuata dallo scrivente inerente relativa ai terreni Foglio n. 9 particelle 339, 76, il responsabile dell'area tecnica in data 20.02.2023 con Prot. 000795 certificava che detti terreni ricadono per intero in zona agricola con le prescrizioni di cui al punto 01-PUNTO (1) ZONA AGRICOLA. Per la lettura delle norme, si rimanda alla lettura estesa del certificato di destinazione urbanistica.

(cfr. all. n. 2 : **Certificato di destinazione urbanistica**, cfr. all. n. 3 : **Dichiarazione UTC assenza titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è necessario alcun attestato di certificazione energetica (ACE/APE) in quanto i beni descritti sono dei terreni ed un diruto.

RISPOSTA AL QUESITO e.

I terreni risultano così censiti nel catasto terreni del Comune di Vitulano (BN):



- Terreni al Fg.7 p.lle 224-225
- Diruto Fg. 7 p.la 84 (diruto)

con diritto di proprietà pari ad 1/1 per i terreni e per 1/20 per il diruto appartenente al sig. XXXXXXXXXXXX nato a Vitulano (BN) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

RISPOSTA AL QUESITO f.

Gli immobili individuati risultano diruti ed in quota al sig. XXXXXXXXXXXX per 1/20 e i terreni non coltivati e di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX per la quota intera pari a 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO g.

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio in quanto i beni sono dei terreni.

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

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:



se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

- a. Coefficienti del microintorno
- b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- 1 ricognizione delle caratteristiche
- 2 individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)

La valutazione non terrà conto dell'immobile al Fg.7 p.lla 84 data la sua natura di diruto.

Catasto	Fg.	P.lla	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	7	224	SEMINATIVO	3	510	R.D. Euro: 1,58/R.A. Euro: 1,32	A783A	12.491,96 €	637,09 €
T	7	225	SEMINATIVO	4	5.062	R.D. Euro: 9,15/R.A. Euro: 11,76	A783A	13.149,42 €	6.656,24 €



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Consistenza MQ</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e Quota</i>
T	Terreni [T]	5.572	€ 7.293,33	€ 7.293,33

L'importo viene arrotondato in C.T. a 7.000,00 €

Pertanto il valore del Lotto 2 viene definitivamente quantificato in:

7.000,00 € (diconsi euro settemila/00).



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

***Terreni al Fg. 6 p.IIa 199 e Fg. 6 p.IIa 195
e diruto al Fg.6 p.IIa 37 sub 2-3
siti in Vitulano (BN) alla SP n. 40***

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 3**Terreni al Fg. 6 p.Illa 199 e Fg. 6 p.Illa 195 e diruto al Fg.6 p.Illa 37 sub 2-3 siti in Vitulano (BN) alla SP n. 40**

Il Lotto 3 è costituito da immobile diruto e terreni che risultano così censiti nel catasto fabbricati del Comune di Vitulano (BN):

- Terreni al Fg.6 p.Ille 195-199
- Diruto Fg. 6 p.Illa 37 sub.2-3 (diruto)

con diritto di proprietà pari ad 1/1 per la p.Illa 195 Fg.6, pari a 1/60 per la p.Illa 199 Fg.6 sui terreni, pari a 1/20 per la p.Illa 37 sub.2 del Fg.6 (diruto) ed pari a 1/80 per la p.Illa 37 sub.3 del Fg.6 (diruto) appartenenti al sig. XXXXXXXXXXXX nato a Vitulano (BN) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano inaccessibili così come l'immobile, che si presentava diroccato, disabitato e in stato di totale rovina.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati nell'ambito urbano del Comune di Vitulano (BN), cittadina campana situata in una conca tra le pendici del massiccio Taburno Camposauro, tra il monte Caruso (o monte San Michele), il monte Pentime, il Camposauro, e il Pizzo Capone. Il territorio del Comune di Vitulano confina con i comuni di Campoli del Monte Taburno, Castelpoto, Cautano, Foglianise, Frasso Telesino, Guardia Sanframondi, Paupisi, San Lorenzo Maggiore, Solopaca e Torrecuso.

La particella 195 del Fg.6, di forma regolare che privilegia la direzione est-ovest, è posta a 3,1 Km ca. ad ovest del centro di Vitulano. Il terreno è raggiungibile da una poderale che si innesta alla SP. 40 (SP.110), che collega il comune di Vitulano alla città di Solopaca. La particella confina a nord con le p.Ille 228- 230, ad est con la p.Ille 227-95-96, a sud con la p.Illa 196 ed infine ad est con le p.Ille 226-281-84-79.

La particella 199 del Fg.6, di forma rettangolare che favorisce la direzione nord-sud, è posta a 3,6 Km ca. ad ovest del centro di Vitulano. Il terreno è raggiungibile da una poderale, denominata via Cetrugno, che si innesta sulla SP. 40 (SP.110). La particella confina a nord con le p.Ille 548-31, ad est con la p.Illa 38, a sud con la p.Illa 200 confinante con il diruto p.Illa 37 ed infine ad est con le p.Ille 362-363-364-365.

Le proprietà sono raggiungibili attraverso poderali ed interpoderali che si inerpicano sui fronti montani. I terreni versano in stato di abbandono e l'edificio afferente alla particella 37 risulta diroccato.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vitulano (BN), data la richiesta di documentazione tecnica amministrativa effettuata dallo scrivente inerente relativa ai terreni Foglio n. 9 particelle 339, 76, il responsabile dell'area tecnica in data 20.02.2023 con Prot. 000795 certificava che detti terreni ricadono per intero in zona agricola con le prescrizioni di cui al punto 01-PUNTO (1) ZONA AGRICOLA. Per la



lettura delle norme, si rimanda alla lettura estesa del certificato di destinazione urbanistica. (cfr. all. n. **2** : **Certificato di destinazione urbanistica**, cfr. all. n. **3** : **Dichiarazione UTC assenza titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è necessario alcun attestato di certificazione energetica (ACE/APE) in quanto i beni descritti sono dei terreni ed un diruto.

RISPOSTA AL QUESITO e.

I terreni risultano così censiti nel catasto fabbricati del Comune di Vitulano (BN):

- Terreni al Fg.6 p.lle 195-199
- Diruto Fg. 6 p.lla 37 sub.2-3 (diruto)

con diritto di proprietà pari ad 1/1 per la p.lla 195 Fg.6, pari a 1/60 per la p.lla 199 Fg.6 sui terreni, pari a 1/20 per la p.lla 37 sub.2 del Fg.6 (diruto) e pari a 1/80 per la p.lla 37 sub.3 del Fg.6 (diruto) appartenenti al sig. XXXXXXXXXXXX nato a Vitulano (BN) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

RISPOSTA AL QUESITO f.

Gli immobili individuati risultano diruti e i terreni non coltivati e di proprietà del sig.

XXXXXXXXXX per la quota di con diritto di proprietà pari ad 1/1 per la p.lla 195 Fg.6, pari a 1/60 per la p.lla 199 Fg.6 sui terreni, pari a 1/20 per la p.lla 37 sub.2 del Fg.6 (diruto) e pari a 1/80 per la p.lla 37 sub.3 del Fg.6 (diruto).

RISPOSTA AL QUESITO g.

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio in quanto i beni sono dei terreni.

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



VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima “per punti di merito” è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all’interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all’insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l’approccio detto per “punti di merito” che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell’applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell’estimatore).

- a. Coefficienti del microintorno
- b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- 3 ricognizione delle caratteristiche
- 4 individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L’algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell’ambito territoriale;
 K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l’individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)



La valutazione non terrà conto dell'immobile al 6 Fg.7 p.IIa 37 sub 2-3 data la sua natura di diruto.

Catasto	Fg.	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO E QUOTA
T	6	199			1.840					
		AA	SEMINATIVO ARBOREO	2	1.747	R.D. Euro: 13,98/R.A. Euro: 8,57	A783A	6.682,71 €	1.167,47 €	19,46 € (1/60)
		AB	ULIVETO	2	93	R.D. Euro: 0,26/R.A. Euro: 0,26	A783H	24.383,87 €	226,77 €	3,78 € (1/60)
T	6	195	BOSCO CEDUO	2	2.950	R.D. Euro: 4,57/R.A. Euro: 0,46	A783I	1.758,10 €	518,64	518,64 (1/1)

Riepilogo:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota
T	Terreni [T]	4.790	€ 1.912,88	€ 541,88

L'importo viene arrotondato in C.T. a 1.000,00 €

Pertanto il valore del Lotto 3 viene definitivamente quantificato in:

1.000,00 € (diconsi euro mille/00).

RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI QUOTA INTERA	VALORE CESPITE IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA'
Lotto 1	Via Mantelli Vitulano (BN)	1/1	Abitazione (A/4) Fg. 14 p.IIa 9 sub.4 con Deposito (C/2) Fg. 14 p.IIa 9 sub.3 e terreno al Fg.9 p.IIa 339 siti in Vitulano (BN) alla via Mantelli n. 15 e Magazzino (C/2)(diruto) Fg. 9 p.IIa 358 sub.1	€ 35.000,00	€ 35.000,00



			(diruto) con terreno al Fg.9 p.lla 76 alla via Mantelli SNC.		
Lotto 2	SP. 110 Vitulano (BN)	1/1 (1/20 di diruto)	Terreni al Fg. 7 p.lle 224-225 e e diruto al Fg.7 p.lla 84 siti in Vitulano (BN) alla SP n. 110	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Lotto 3	SP. 40 Vitulano (BN)	1/1 e 1/60 (1/20 e 1/80 di diruto)	Terreni al Fg. 6 p.lla 199 e Fg. 6 p.lla 195 e diruto al Fg.6 p.lla 37 sub 2-3 siti in Vitulano (BN) alla SP n. 40	2.000,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 44.000,00	€ 43.000,00

Sommando il valore di tutti i lotti:

35.000,00 € +7.000,00 € +1.000,00 € = 43.000,00 €

Pertanto il valore dell'Intero cespite composto dal Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3, secondo quota viene definitivamente quantificato in

43.000,00 € (diconsi euro quarantatremila/00).

Benevento 10 marzo 2023

il CTU
ing. Vito Petese

