



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
2 Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 139/2019**  
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

**GIUDICE: DOTT. MICHELE MONTELEONE**

**CREDITORE PROCEDENTE: BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

**DEBITORE:**

**CTU: ING. ADOLFO BASILE**

**MARZO 2023**



Il sottoscritto Ing. Adolfo Basile nella qualità di CTU nominato dal G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi relativamente al procedimento 139/2019 con l'incarico di procedere alla stima dell'unità immobiliare sita in Pannarano (Bn) Via Cerreto n , della consistenza di 8 vani catastali censito al NCUE al foglio 6 , particella 346 pignorato dalla Barclays Bank Ireland Plc, ha accettato l'incarico conferitogli in data 15 marzo 2021.

Il CTU ottiene in tale atto contestualmente l'autorizzazione del Giudice a richiedere presso gli uffici preposti i documenti necessari allo svolgimento dell'incarico, al ritiro del fascicolo di parte presso gli uffici del Tribunale, ed a richiedere l'uso della Forza Pubblica, in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile oggetto di perizia.

## PREMESSA

Ricevuto l'incarico

- ho svolto indagini e ritirati documentazione utile alla redazione della perizia estimativa presso l'Agenzia del Territorio ( Catasto e Conservatoria) di Benevento, presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica di Pannarano (Bn) e presso il Genio Civile di Benevento;
- ho effettuato, dopo aver avvisato le parti interessate, sopralluoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per effettuare i rilievi e la documentazione fotografica necessaria per lo svolgimento dell'incarico

in seguito alla presa visione ed allo studio di tutta la documentazione reperita ho redatto le presente relazione peritale considerati i quesiti posti dal G.E. Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

## COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

*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 infidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice*

Dopo aver esaminato tutta la documentazione prodotta dalla parte creditrice dalla Barclays Bank Ireland Plc: contratto di mutuo, atto di precetto, atto di pignoramento, certificazione notarile, istanza di vendita immobiliare, iscrizione a ruolo), si può affermare il rispetto dell'art. 567 e la continuità e consecutività degli atti che non ostano in alcun modo la vendita dell'immobile oggetto di perizia

## QUESITO A

*Provveda il perito all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (citta, 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 anch'essi 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 (esposti, auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato al fine 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.*

PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)



## BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto del pignoramento è l'unità immobiliare sita nel Comune di Pannarano (Bn) in Via Cerreto n 61 di cui risulta proprietario il Sig.

(allegato 1)

## IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO FABBRICATI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		6	346				A/3	Unica	5,5 vani	€ 369,27

L'immobile pignorato ricadente all'interno della Perimetrazione del Centro Urbano redatto nel 1981, in zona del Progetto Geologico del P.R.G. vigente e zona bianca dell'autorità di bacino risulta costituito da piano terra con ampio portico primo e secondo piano ai quali si accede mediante una scala interna.

**PIANO TERRA** :costituito da soggiorno –salone -sala da pranzo – cucina e bagno L'ingresso al piano avviene dal portico attraverso un vano balcone nel soggiorno o attraverso un vano balcone nella zona della scala che conduce ai piani superiori. la superficie è circa 84 mq + vano scala. Altezza 3,13 m

**PIANO PRIMO:** costituito da 3 stanze da letto tutte dotate di balcone, corridoio, bagno, zona scala , una stanza adibita a zona lavanderia, ed il terrazzo che gira perimetralmente su tre lati La superficie di questo piano è circa 63, 00 mq + vano scala. Altezza 2,85 m

**PIANO SECONDO (sottotetto)** costituito da 2 stanze da letto dotate balcone, cucina , bagno corridoio, bagno, zona scala ed il terrazzo che gira perimetralmente La superficie di questo piano è circa 73, 00 mq + vano scala. Altezza variabile da 2,20 a 2,90 m

L'immobile nel complesso di presenta in buone condizioni anche se al piano terra della zona cucina sono evidenti tracce di umidità sul solaio dovute ad infiltrazione provenienti dal terrazzo del piano primo così come in alcuni punti nel vano scala ed in altri vani del piano sottotetto si notano macchie di umidità  
(allegato 2)

I solai di interpiano e di copertura sono stati realizzati in latero-cemento con travetti in cemento armato precompresso completati in opera. La muratura del fabbricato è stata realizzata di 55 cm al piano terra e di 40 cm al primo piano e piano sottotetto. La copertura del vano cucina al piano terra è realizzata a falda inclinata con solaio in latero cemento coperto con tegole alla marsigliese. La copertura dell'immobile a due falde inclinate è stata realizzata in latero cemento con tegole alla marsigliese. Per quanto riguarda la parte interna le opere di finitura sono da ritenersi in condizioni discrete, gli impianti ( idrico, elettrico, igienico – sanitario e di riscaldamento) sono da ritenersi in condizioni discrete ma necessitano di verifica.

Di seguito sono riportate due tabelle: nella TABELLA 1 sono riportate le misure indicate nel progetto depositato presso il comune di Pannarano - nella Tabella 2 invece sono riporta le misure desunte dal rilievo effettuato dallo scrivente in data 6 dicembre 2022 (allegato 3 )



PIANO TERRA			
STANZA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	MQ
cucina	5,30	2,80	14,84
bagno	2,60	2,15	5,59
ripostiglio	1,40	2,15	3,01
pranzo	4,30	3,80	16,34
salone	4,90	4,30	21,07
soggiorno	4,85	4,05	19,64
		<b>TOTALE</b>	<b>80,49</b>

PIANO TERRA			
STANZA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	MQ
cucina	5,37	3,50	18,83
bagno	2,87	2,02	5,80
ripostiglio	1,40	2,05	2,87
pranzo	4,30	3,82	16,43
salone	4,80	4,28	20,54
soggiorno	4,83	3,98	19,22
vano scala	5,00	2,60	
		<b>TOTALE</b>	<b>84,19</b>

PIANO PRIMO			
STANZA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	MQ
letto	4,60	4,00	18,40
letto	3,50	2,90	10,15
bagno	2,90	1,70	4,93
corridoio	5,20	1,55	8,06
letto	5,00	4,20	21,00
		<b>TOTALE</b>	<b>62,54</b>

PIANO PRIMO			
STANZA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	MQ
letto	4,60	4,00	18,40
letto	3,20	2,95	9,44
bagno	2,93	1,75	5,13
corridoio	5,04	1,56	7,86
letto	5,00	4,20	21,00
zona lavanderia	4,60	2,40	
		<b>TOTALE</b>	<b>61,83</b>

PIANO SOTTOTETTO			
STANZA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	MQ
letto	4,60	4,00	18,40
letto	3,60	2,90	10,44
bagno	2,90	1,60	4,64
corridoio	5,20	1,55	8,06
cucina pranzo	5,00	4,20	21,00
		<b>TOTALE</b>	<b>62,54</b>

PIANO SOTTOTETTO			
STANZA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	MQ
letto	4,60	3,96	18,22
letto	3,33	3,20	10,66
bagno	3,33	1,74	5,79
corridoio	5,02	1,56	7,83
cucina pranzo	5,00	4,20	21,00
		<b>TOTALE</b>	<b>63,50</b>

TABELLA 1 - MISURE DI PROGETTO

TABELLA 2 - MISURE DI RILIEVO

Possiamo quindi riassumere le misure generali dell'immobile desunte dal progetto e dal rilievo e sopra riportate

PIANO	MQ PROGETTO	PIANO	MQ RILIEVO
Piano terra	80,49	Piano terra	84,19
Piano primo	62,54	Piano primo	61,83
Piano sottotetto	62,54	Piano sottotetto	63,5
<b>TOTALE</b>	<b>205,57</b>	<b>TOTALE</b>	<b>209,52</b>

TABELLA 3 - MISURE GENERALI DI PROGETTO

TABELLA 3 - MISURE GENERALI DI RILIEVO

E' opportuno precisare che nel rilievo:

- si è evidenziata al piano primo una superficie (zona lavanderia) di cui si parlerà successivamente nella regolarità urbanistica e catastale, di cui si riportano in aggiunta le misure;
- gli elementi di collegamento verticali vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani e sono stati indicati nelle superfici a piano terra).

Nella tabella sottostante vengono quindi riportate queste due superfici

PIANO	MQ RILIEVO	PIANO	MQ RILIEVO
Piano terra	84,19	Piano terra	97,19
vano scala (5,00x2,60)m	13,00	Piano primo	72,87
Piano primo	61,83	Piano sottotetto	63,50
zona lavanderia (4,60x2,40)	11,04	<b>TOTALE</b>	<b>233,56</b>
Piano sottotetto	63,50		

Ing. Adolfo Basile

PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)



Si può così calcolare così la SUPERFICIE UTILE dell'immobile che è data dalla somma delle superfici del piano terra ,primo piano e piano sottotetto

$$SPERFICIE UTILE = (97,19+72,87+63,50)=233,56 \text{ mq}$$

Sono state poi calcolate le superfici relative ai terrazzi , balconi e porticato

BALCONE PRIMO PIANO			BALCONE PIANO SOTTOTETTO		
LUNGHEZZA	LARGHEZZA	TOTALE	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	TOTALE
4,70	1,68	7,90	10,60	1,00	10,60
7,80	1,05	8,19	5,56	1,00	5,56
0,57	0,53	0,30	2,55	1,00	2,55
2,66	11,27	29,98	5,57	1,00	5,57
1,40	5,64	7,89	6,45	1,00	6,45
1,53	5,77	8,83			
4,35	1,22	5,31			
0,65	1,10	0,72			
TOTALE		69,11	TOTALE		12,02

AREA ESTERNA			
ZONA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	TOTALE
Porticato	9,40	3,90	36,66

AREA ESTERNA			
ZONA	LUNGHEZZA	LARGHEZZA	TOTALE
Area di pertinenza	5,60	5,00	28,00
	5,35	3,85	20,60
	5,45	0,86	4,69
	7,35	1,18	8,67
	4,40	3,00	13,20
		TOTALE	75,16

Dalle tabella sopra indicatisi ricava

AMBIENTE	MQ.
BALCONE PRIMO PIANO	69,11
BALCONE PIANO SOTTOTETTO	12,02
PORTICATO	36,66
AREA PERTINENZA	75,16

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).



Si è scelto di calcolare la Superficie Commerciale seguendo uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso. Per questo si riportano qui di seguito le definizioni a cui fa riferimento questo sistema di calcolo per la "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	75%	altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili (mansarda)</b>	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
<b>Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	altezza media minima mt 2,40
<b>Soppalchi non abitabili</b>	15%	
<b>Verande (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	
<b>Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)</b>	60%	
<b>Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)</b>	60%	altezza media minima mt 2,40

**Precisazioni**

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Balconi e Lastrici solari</b>	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi di attici (a tasca)</b>	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Portici e Patii</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"</b>	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

**Precisazioni**

per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza



Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Locali principali		
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (In autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 =
Box (non collegato ai vani principali)	50%	12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (In autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

#### PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

In base allo stato di conservazione dell'immobile:

Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	10%

In base all'età e alle condizioni dell'edificio:

1-20 anni	0%	0%	5%
20-40 anni	5%	0%	-10%
oltre 40 anni	10%	0%	-15%

In base alla presenza di eventuali locazioni:

liberi		100%
locate a canone libero	durata quadriennale	-20%
locate stagionalmente per brevi periodi		-5%

In base all'esposizione dell'immobile:

Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
Interna	-5%

Ing. Adolfo Basile

PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)



Completamente interna	-10%
-----------------------	------

**In base alla luminosità dell'immobile:**

molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%
luminoso	Soleggiatura diretta buona parte della giornata	5%
mediamente luminoso	Soleggiatura diretta solo in parte della giornata	0
poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-10%

**Calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia**

Con l'ausilio delle seguenti tabelle ed in seguito al rilievo diretto metrico e fotografico verranno applicati dei fattori di aumento o riduzione in base alle caratteristiche degli stessi, per riportarli ad un unico parametro in mq, che sarà appunto la **superficie commerciale**, sulla quale andrà eseguito il calcolo del valore immobiliare del bene. Considerato quindi l'immobile di nostro interesse con tutte le sue caratteristiche e le tabelle sopra riportate ricaviamo per ognuno di esse il coefficiente di merito che possiamo così riassumere

CALCOLO COEFFICIENTE DI MERITO	
Parametro	Valore di merito %
Stato conservazione : buono	0%
Edificio: età 20-40 anni stato normale	0%
Stato locativo: occupato dai debitori	100%
Esposizione e vista: mista	0%
Luminosità : mediamente luminoso	0%

**CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

**SUPERFICI PRINCIPALI (COPERTE)**

Metri quadri utili fuori terra: per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10% nel nostro caso abbiamo calcolato che la superficie utile dell'immobile è 233,56 mq da cui :  $\text{mq } 233,56 \times 110\% = 256,92 \text{ mq}$

**SUPERFICI DI ORNAMENTO**

**A) Balconi.** Calcolati con incidenza del 25% fino alla superficie commerciale di mq. 10. Per l'eccedenza il 10% Nel nostro caso la superficie dei balconi misurano Mq 81,13 da cui:

$$= \text{mq } (10,00 \times 25\%) + \text{mq } (71,13 \times 10\%) = \text{mq } (2,50 + 7,11) = \text{mq } 9,61$$

**B) Portici e patii.** Calcolati con incidenza del 35% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10% Nel nostro caso la superficie misura Mq 36,66 da cui:

$$= \text{mq } (25,00 \times 35\%) + \text{mq } (11,66 \times 10\%) = \text{mq } (8,75 + 1,17) = \text{mq } 9,92$$





**Aerea di pertinenza** Calcolati con incidenza del 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2% Nel nostro caso la superficie misura Mq 75,16 da cui:

$$= \text{mq } (25,00 \times 10\%) + \text{mq } (50,16 \times 2\%) = \text{mq } (2,50 + 1,00) = \text{mq } 3,50$$

Possiamo così ricavare la superficie commerciale dell'immobile pignorato:

AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE	%	SUPERFICIE COMMERCIALE	TOTALE
SUPERFICI COPERTE	233,56	110	256,92	256,92
BALCONI	10,00	25	2,50	
	71,13	10	7,11	9,61
PORTICO	25,00	35	8,75	
	11,66	10	1,17	9,92
AREA PERTINENZA	25,00	10	2,50	
	50,16	2,00	1,00	3,50
			TOTALE	278,06

**SUPERFICIE COMMERCIALE = 280,00 mq**

#### **INFORMAZIONI SUL COMUNE DI PANNARANO (BN)**

Pannarano è un'enclave all'interno della provincia di Avellino. Dista dal capoluogo di provincia 20 chilometri. Fa parte della Comunità montana Partenio-Vallo di Lauro, alla quale si può accedere tramite la strada di via Carlanguona situata nel paese. Situato nell'estrema propaggine meridionale della provincia, il suo territorio è prevalentemente collinare.

Ha un'escursione altimetrica di ben 1377 metri, con un'altitudine che va da 221 m s.l.m. a 1590 m s.l.m.

La successiva storia del paese è simile a quella dei comuni limitrofi, fatta di difficoltà economiche, emigrazione, disoccupazione, calo demografico.

#### **Classificazione sismica e climatica ed altitudine**

Zona sismica	Zona climatica	Altitudine
4	E	320 m slm

Zona sismica 4= E' la zona meno pericolosa, dove i terremoti sono rari ed è facoltà delle Regioni prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica.

**Popolazione di Pannarano** 2 144 abitanti (1 111 uomini, 1 033 donne)  
*Popolazione residente al 1° gennaio 2019.*

**Superficie di Pannarano** 1 173 ettari  
11,73 km<sup>2</sup> (4,53 sq mi)

**Altitudine minimale** 221 metri s.l.m.

**Altitudine massima** 1 metri s.l.m.

**Altitudine media sul comune** 111 metri s.l.m.

**Altitudine della casa comunale di Pannarano** 360 Metri sul livello del mare

**Coordinate Decimali** Latitudine: 41.011  
Longitudine: 14.7028



**Distanze dai capoluoghi:** Benevento: km13,00—Napoli: km 60,00,00—Avellino:km 20 ,00 Caserta: km 32,00- Salerno: km 59,00 –

### MONUMENTI E LUOGHI DI INTERESSE

**Architetture religiose** Delle sette chiese un tempo esistenti, ne restano solo quattro: chiesa di Santa Maria in Cannavile;chiesa di San Giovanni Battista;chiesa di San Nicola;chiesa Santa Maria del Carmelo;

**Architetture militari** : Castello Coccozza-Campanile in stato di semi-abbandono e degrado;

**Architetture civili** : Masseria Genovese dell'inizio del XVIII secolo, ricostruita su una struttura rurale del XVI secolo;Antico Palazzo Municipale, in precedenza sede del Comune di Pannarano;

**Aree naturali** : Montagna di Sopra è un' oasi WWF. Essa comprende la località "Acqua delle vene", ovvero, un'ampia area di boschi dove si trova un rifugio, attrezzature per colazioni a sacco, fontane di acqua sorgiva, sentieri e percorsi guidati di qualsiasi difficoltà.

### QUESITO B

Provveda il tecnico 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 della legge n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).

### REGOLARITA' URBANISTICA

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Pannarano (Bn) ed individuata al NCUE

### IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO FABBRICATI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		6	346				A/3	U	5,5	€ 369,27

In data 31 agosto 2021 lo scrivente Ctu faceva richiesta al Comune di Pannarano (Bn) della documentazione relativa alla C.E. N 165 del 16.01.1989 relativa all'immobile sito in Pannarano Via Cerreto identificato al NCUE foglio 6 particella 346, intestata ai precedenti proprietari dell'immobile

a (allegato 4)

In data 1 settembre 2021 lo scrivente Ctu faceva richiesta al Genio Civile di Benevento della documentazione relativa alla C.E. N 165 del 16.01.1989 relativa all'immobile sito in Pannarano Via Cerreto identificato al NCUE foglio 6 particella 346, intestata ai precedenti proprietari dell'immobile )

(allegato 5)

E' opportuno specificare che dopo il terremoto del 23 novembre 1980 l'immobile di proprietà degli eredi a causa dei danni riportati, fu abbattuto e ricostruito



con i contributi della legge 14 maggio 1981 n 2019. – Nella documentazione agli atti presente all'Ufficio Tecnico di Pannarano risulta **(allegato 5)**

- deposito del progetto al genio Civile di Benevento n 20754 del 20.03.1989.
- certificato di ultimazione lavori redatto dal Geom. Ciardiello il 30.12.1989.

In seguito il nuovo proprietario ( immobile acquistato dal solo \_\_\_\_\_ , attuali debitori) effettuava "lavori di demolizione di una parte del fabbricato (vani cucina e bagno siti al piano terra) e ricostruzione degli stessi, demolizione del piano sottotetto adibito a deposito e ricostruzione dello stesso, adeguamento igienico-sanitario del fabbricato". Nella documentazione agli atti presente presso l'Ufficio Tecnico di Pannarano ed il Genio Civile di Benevento risulta **(allegato 6):**

- Domanda permesso a costruire Prot n 1954 del 29.04.2010
- Permesso a Costruire n 5/2010 rilasciato da Comune di Pannarano
- Autorizzazione sismica n 506 del 24 febbraio 2011
- Variante permesso a costruire Prot n 3032 del 12.09.2012

La documentazione esaminata risultava però mancante del certificato ultimazione lavori e collaudo della struttura per cui dopo colloquio con il G.E. Dott. Monteleone ed il benestare della Banca creditrice, si affidava l'incarico ai precedenti tecnici per la redazione della documentazione mancante.

In data 5 dicembre 2022 veniva depositata la comunicazione di fine lavori (01.12.2022) presso il Comune di Pannarano - protocollata con numero 7046 in data 6 dicembre 2022 **(allegato 7)**

In data 15 .10.2022 veniva redatto il certificato di collaudo statico dell'immobile dall'Arch. Robertino Franco con relativo deposito con tutta la documentazione inerente presso il Genio Civile di Benevento Prot. N.: SSMC/2022/83252 in data 05/11/2022 **(allegato 8)**

Nel sopralluogo del 6 dicembre 2022 dall'esame dello stato dei luoghi emergeva che l'immobile pignorato presentava una lieve difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, consistente nella realizzazione di un vano ( zona lavanderia) al primo piano, delle dimensioni di circa 11,00 mq e che sviluppa un volume pari a circa 33 mc. Tale vano risulta costituito da muri perimetrali e tetto in legno a falda inclinata con tegole alla marsigliese

Per tale motivo bisogna valutare la possibilità di sanare l'opera abusiva che come sopra indicato consiste nel vano lavanderia al primo piano dell'immobile pignorato. Dallo studio della documentazione posseduta si può affermare che la capacità edificatoria dell'area su cui insiste l'immobile consente la realizzazione di ulteriore volumetria pari a circa 110 mc.

La sanatoria è disciplinata dal Testo Unico in materia edilizia, il quale prevede che la stessa può essere concessa solo in caso di doppia conformità. Per ottenere la regolarizzazione dell'abuso, quindi, i lavori effettuati non devono violare le leggi urbanistiche ed edilizie:

- alla data di realizzazione degli stessi,
- a quella di richiesta della sanatoria.

Soltanto alla presenza di questi presupposti, si può richiedere la sanatoria in qualsiasi momento. Con un' accertamento effettuato in data 13 marzo 2023 presso l'ufficio tecnico del Comune di Pannarano si è rilevato



che la classificazione di zona vigente dell'area in questione permette la possibilità di inoltrare una richiesta di permesso in sanatoria previo il pagamento degli oneri concessori in maniera doppia ( ART 36 DPR 280 DEL 2001 )

#### **ART 36 DPR 280 DEL 2001 TESTO UNICO DELL'EDILIZIA**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

#### **CALCOLO COSTI PRATICA SANATORIA VANO ABUSIVO**

**ONERI URBANIZZAZIONE:** la tabella comunale prevede oneri a mc pari a € 0,69/mc

$COSTI = mc \text{ vano} \times 0,69 \text{ €/mc} \times 2 = 33 \text{ mc} \times 0,69 \text{ €/mc} \times 2$  (oneri doppio dovuti alla sanatoria) = € 45,54

**COSTO pratica sanatoria** : stabilito secondo i dati forniti dal Comune di Pannarano:

costo costruzione € 163,00 sulle indicazioni del D.M. 10 maggio 1977 con aggiornamento indici Istat nel 1998 :- percentuale 6,5% in funzione delle caratteristiche dell'immobile e della classificazione di zona del Piano Regolatore vigente

$COSTO = superficie \text{ vano} \text{ mq} \times \text{costo costruzione} \text{ € } 163,00 \text{ mq} \times 6,5\% \times 2$  (oneri doppio dovuti alla sanatoria) =  $11,00 \times \text{€ } 163,00 \times 0,065 \times 2 = \text{€ } 233,09$

Oltre a questi oneri bisogna considerare:

- Rilascio permesso a costruire € 516,65
- Oneri professionista incaricato per la redazione del progetto comprendente: Autorizzazione sismica a sanatoria, nuovo accatastamento, permesso a costruire, collaudo che si possono considerare variabili da 8.000 -10.000 €

Dagli accertamenti effettuati si può quindi affermare che allo stato attuale l'immobile pignorato non presenta regolarità urbanistica che lsi può ottenere con la richiesta del permesso a sanatoria e oneri aggiuntivi ad essa connessi, con un costo variabile di circa 11.000 € ( diecimila euro) come sopra indicato



## D) L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE/APE)

d) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE)

## IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO FABBRICATI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		6	346				A/3	U	5,5	€ 369,27

Non è stato rilevato l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare pignorata e per la redazione gli oneri del professionista sono pari a circa € 250,00

## QUESITO E

Provveda il perito 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 accatastramento 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.

## REGOLARITA' CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita e dalla consultazione dell'Agenzia del Territorio (Catasto) si può affermare che il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario dell'unità immobiliare pignorata sita nel Comune di Pannarano (Bn) identificata al NCEU foglio 6 particella 346

## IDENTIFICAZIONE BENI AL CATASTO FABBRICATI

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		6	346				A/3	U	5,5	€ 369,27

## RISPONDENZA DATI

Dalle ispezioni effettuata all'Agenzia delle Entrate di Benevento Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali non ultima in data 17.03.2023 (**allegato 1**) dopo aver esaminato tutta la documentazione agli atti e quella richiesta agli Enti si può affermare che non vi è corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali di Benevento in data 01.04.1985 dal Geom Ciardiello Carmelo – Prot n 1135 a nome dei precedenti proprietari dell'immobile pignorato, dopo la vendita dell'immobile ( anno 1999) il Sig.

\_\_\_\_\_ eseguiva nell'anno 2010 sull'immobile attualmente pignorato, lavori di ampliamento con una diversa

Ing. Adolfo Basile

PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)



distribuzione ma ad oggi non risulta il relativo accatastamento. Inoltre dai sopralluoghi effettuati non ultimo in data 6.12.2022 risulta la presenza di un vano (zona lavanderia) di cui si è già relazionato nel quesito b (regolarità urbanistica) Per l'esatta corrispondenza tra immobile pignorato e la planimetria catastale è necessario quindi provvedere alla richiesta di permesso di sanatoria e successivo all'aggiornamento della planimetria catastale con i costi indicati in precedenza)

#### **QUESTO F**

Provveda il perito all'indicazione dello stato di possesso degli Immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ova 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 versata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**STATO POSSESSO** Nel corso dei vari sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato non ultimo quello del 6 dicembre 2022 si è rilevato che presso lo stesso, risiedono stabilmente i debitori unitamente ai propri figli.

#### **QUESTO G**

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

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'esame della documentazione acquisita e dalla consultazione dell'Agenzia del Territorio (Catasto) e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento si può affermare che il Sig (debitore) è proprietario dell'unità immobiliare pignorata sita nel Comune di Pannarano (Bn) identificata al NCEU foglio 6 particella 346 e lo stesso risulta

#### **G.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non esistono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### **G.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE/REGOLARIZZARE A CARICO DELLA PROCEDURA**

Allo stato attuale 17 marzo 2023 il suddetto immobile risulta essere oggetto dei gravami (ipoteche volontarie, servitù, vincoli) o pregiudizievoli (ipoteche legali, ipoteche esattoriali, pignoramenti, decreti ingiuntivi) sotto elencati (**allegato 1**) :

#### **GRAVAMI-ISCRIZIONI**

**Ipoteca volontaria:** di primo grado. Iscrizione del 24.10.2005 – Registro Particolare 4481 – Registro Generale 16340 Pubblico Ufficiale Notaio Baldari Leonardo – Atto del 13.10.2005 Repertorio 34836 /11786 € 140.000,00 a favore della BARCLAYS BANK PLC a garanzia di un capitale mutuato di € 70.000,00 da rimborsare in 15 anni mediante pagamento di n 180 rate mensili



## PREGIUDIZIEVOLI-TRASCRIPTIONI

### Atto pignoramento immobili

Atto di pignoramento Trascrizione del 19.09.2019 –Registro Particolare 8265 Registro Generale 10080  
Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Benevento Repertorio 3119/2019 del 10.07.2019 a favore della  
BARCLAYS BANK PLC con sede italiana in Milano contro

### QUESITO H

Provveda il perito ..... 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 ed alla elencazione di ciascun atto di acquisto;  
l'individuazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò sulla  
sconfida della eventuale notazione notarile.

### H.1 SPESE CONDOMINIALI

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare si può affermare che non ci sono spese condominiali

### H.2) CAUSE

Allo stato attuale non risultano cause in corso

### H.3) PROPRIETARI DEL VENTENNIO

Dall'esame della documentazione acquisita e dalla consultazione dell'Agenzia del Territorio ( Catasto) e  
della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento si può affermare che il Sig  
(debitore) è proprietario dell'unità immobiliare pignorata sita nel Comune di Pannarano (Bn) identificata al  
NCEU foglio 6 particella 346

i beni. Sulla base del certificato notarile e dalle ricerche condotte dallo scrivente CTU è  
risultato per il periodo ultraventennale antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, quanto segue

➤ Il sig.

l'immobile sito in Pannarano (Bn) alla Via Cerreto 79 censito al NCEU al foglio 6 particella 346 con atto di  
compravendita del 31.08.1999 REP 35232 ai rogiti Notaio Vito Antonio Sangiulo , trascritto il 01.09.1999 ai  
NN.8523/6878M e successivamente modificato per erronea indicazione della particella catastale ( esatta  
particella 346 al posto della 348) il 08.06.2005 Rep 51841 e trascritto il 09.06.2005 ai NN/9176/5328

### QUESITO I

Provveda il perito ..... i) Alla valutazione complessiva dei beni, indicando -previa specificazione del valore  
riportato dall'OMI - distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni  
utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile della

Ing. Adolfo Basile  
PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)



superficie commerciale del valore a 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 insolite, il valore finale del bene, al netto di tali deurtazioni e correzioni.

## **VALUTAZIONE DEI BENI**

La stima dell'immobile pignorato è stata redatta secondo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato, da tecnico abilitato, del tutto estraneo ai rapporti intercorsi tra il creditore ed i debitori. Per "valore di mercato" deve intendersi il più probabile prezzo in contanti, per il quale il bene è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati. Il risultato della perizia di un bene immobile è rappresentato dal giudizio soggettivo che si applica a parametri oggettivi. Conseguentemente il valore così ottenuto non potrà mai rappresentare in senso assoluto la realtà del valore economico dell'immobile bensì ne rappresenterà la deduzione analitica dell'indagine eseguita, che tanto più è approfondita, tanto più si ridurrà la possibilità di distaccarsi dal più probabile valore venale, e quindi dal prezzo che si potrà realizzare dalla vendita. La stima sarà determinata dalle caratteristiche della zona nel quale l'immobile è inserito, dalle sue caratteristiche, dai requisiti del quartiere, dal tipo di costruzione e dalle rifiniture dell'immobile. Tutto ciò porterà ad individuare il valore medio della zona che espresso in €/mq determinerà il valore venale dell'immobile.

## **CRITERI ADOTTATI NELL'ELABORARE LA PERIZIA PER VALUTARE L'IMMOBILE**

La presente relazione tecnica è un'elaborazione estimativa per la cui redazione si è proceduto ad effettuare vari sopralluoghi per rilevare la consistenza immobiliare. Per esprimere al meglio il valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di utilizzare un metodo di valutazione definito come valore di mercato. Considerato il cespite è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale.

### **1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

#### **Calcolo della quotazione immobiliare al mq**

Per il primo approccio di quale possa essere attualmente una valutazione attendibile del costo a mq di un'immobile con le caratteristiche e localizzazioni simili a quelle oggetto di stima, non essendoci a Pannarano agenzie immobiliari, lo scrivente ha contattato le agenzie di San Martino Valle Caudina (AV) distante 4 km., in particolare l'agenzia Tecnocasa che ha condotta operazioni di vendite tra soggetti privati. Il valore di mercato rilevato dalla valutazione delle vendite tra soggetti privati per un'abitazione di tipo civile normale di Pannarano (Bn) inserita in quel contesto ha una valutazione di 500,00 €/mq

Si è poi passati alla valutazione immobiliare su siti ufficiali di immobili con caratteristiche simili a quello pignorato



### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Ing. Adolfo Basile

PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)





Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO  
 Comune: PANNARANO (Bn)  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA CANALE, VIA IRPINA, VIA BORRECA CAPUTI  
 Codice di zona: R1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/MQ)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		2,3	3,5	
abitazioni civili	normale	650,00	800,00	L	2,3	3,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Considerate quindi le valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate per immobili simili si è stabilito di porsi in una situazione di valore medio rispetto a quelli proposti:

$$\text{Valore mercato} = (650,00+800,00)/2 \text{ €/mq} = 725 \text{ €/mq}$$

La seconda ricerca delle quotazioni immobiliari seguendo i dati del borsino immobiliare relativi al primo semestre 2022 di Pannarano (Bn) ha prodotto questi risultati

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/MQ)		Superficie (L/N)	Valore Mercato (€/MQ)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
abitazioni civili	normale		682,00	L		3,62	N

Considerate quindi le valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate, dal borsino immobiliare e dell'agenzia immobiliare di San Martino Valle Caudina (Av) per immobili simili si è deciso quindi di porsi in una situazione di valore medio rispetto a quelli proposti:

a	Agenzia Immobiliare S. Martino Valle Caudina	500,00 €/mq
b	Compravendita Agenzia delle Entrate	725,00 €/mq
c	Quotazione borsino immobiliare	682,00 €/mq

$$\text{QUOTAZIONE DI MERCATO} = (a+b+c)/3 = \text{€/mq} = (500,00+725,00+682,00)/3 = 635,67 \text{ €/mq}$$

Possiamo a questo punto fare la stima sintetica del valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia che si ricorda si calcola con la formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Ricordando che è stato già calcolato in precedenza il coefficiente di merito che è pari a 100% =1 si ha

$$\text{VALORE DI MERCATO} = VM = \text{mq} 280 \times \text{€} 635,67 \times 1 \text{ coeff di merito} = \text{€} 177.987,60 = \text{€} 177.988,00$$



## 2) SECONDO METODO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI ANNO

E' stato poi applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per la capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo realizzabile dalla proprietà ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

### Stima analitica del valore di mercato dell'immobile

Facendo riferimento ai dati riportati nelle tabelle precedenti possiamo considerare che per abitazioni del tipo di quella in oggetto, ossia di tipo civile nel centro di Colle Sannita (Bn), viene fornito:

### DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO E DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: PANNARANO (Bn)

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA CANALE, VIA IRPINA, VIA BORRECA CAPUTI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/MQ)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		2,8	3,9	
abitazioni civili	normale	650,00	800,00	L	2,8	3,9	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Quindi il valore di locazione proposto per un'immobile similare di tipo civile normale ha una variazione che va da un minimo di 2,8 €/mq ad un massimo di 3,9 €/mq

La formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili è

$$Vm = RI/r$$

Vm = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo RI

Considerando il valore di locazione min e max espresso dalla tabella sopra riportata relativa ad abitazioni di tipo

Locazione min. 2,80 €/mq/mese

Locazione max 3,90 €/mq/mese

$$RI \text{ min} = 2,80 \text{ €} \times 280,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 9.408,00$$

$$RI \text{ max} = 3,90 \text{ €} \times 280,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 13.104,00$$

$$RI \text{ medio} = (RI \text{ min} + RI \text{ max}) / 2 = (9.408,00 + 13.104,00) / 2 = \text{€ } 11.256,00$$

Il reddito annuale lordo RI = € 11.256,00

A questo punto calcoliamo il saggio r da impiegare per la capitalizzazione del reddito lordo  $r = RI/Vm$

Il valore di mercato medio per immobili simili come già desunto in precedenza è di €/mq 635,67

Ing. Adolfo Basile

PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)



$$r_{\min} = RI_{\min} / (V_m \cdot 280 \text{ mq}) = € 9.408,00 / (€ 635,67 \times 280,00 \text{ mq}) = 0,053$$

$$r_{\max} = RI_{\max} / RI_{\min} / (V_m \cdot 280 \text{ mq}) = € 13.104,00 / (€ 635,67 \times 280,00 \text{ mq}) = 0,074$$

$$r_{\text{medio}} = (r_{\min} + r_{\max}) / 2 = (0,053 + 0,074) / 2 = 0,064$$

da cui ricaviamo

$V_m$  = valore dell'immobile

RI = reddito lordo dell'immobile

$r$  = saggio di capitalizzazione ( di fruttuosità ) riferito al reddito lordo

$$V_m = RI/r = € 11.256,00 / 0,064 = € 177.259,84$$

**VM2=VALORE DI MERCATO m = REDDITO LORDO/ SAGGIO CAPITALIZZAZIONE= RI/r**

$$\text{VALORE DI MERCATO 2} = VM2=RI/r = € 11.256,00/0,064 = € 177.987,60$$

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopra descritti, sulla scorta delle informazioni avute e delle indagini svolte per accertare l'immobile periziato, si ritiene che per le problematiche riscontrate il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

**PRIMO METODO VALORE DI MERCATO= VM1 € 177.987,60**

**SECONDO METODO VALORE DI MERCATO= VM2 € 177.987,60**

Da cui si ricava

$$\text{VALORE DI MERCATO} = VM = VM1 = VM2 = € 177.987,60 = € 177.988,00$$

#### QUESTIONI

Nel caso si tratti di quota indivisa, precisare 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 piano 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 esprimendo 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).

Si esclude, data la consistenza dell'immobile oggetto della perizia tecnica, qualsiasi possibilità di divisione in lotti.

Per concludere si vogliono evidenziare i costi rilevati all'eliminazione delle problematiche riscontrate:

- 1) Redazione attestato di prestazione energetica (APE) € 250,00
- 2) Pratica sanatoria abuso rilevato (realizzazione vano lavanderia) € 10.000-11.000
- 3) Eliminazione delle macchie di umidità dovuta ad infiltrazioni tramite rifacimento della pavimentazione ed impermeabilizzazione del terrazzo di copertura della cucina e sistemazione

Ing. Adolfo Basile

PEC [adolfo2.basile@ingpec.eu](mailto:adolfo2.basile@ingpec.eu)



delle zone interessate al piano sottotetto che dopo consultazione con impresa specializzata si possono ipotizzare paria € 5.000,00 salvo costi aggiuntivi per situazione imprevedibili

## CONCLUSIONI

Per l'unità abitativa oggetto della procedura immobiliare pendente presso il Tribunale di Benevento con R.G.E. N 139/2019, ubicata nel Comune Pannarano (Bn), dopo aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

- Si è provveduto all'esatta individuazione;
- È stato formato un lotto unico per la vendita, fornendone una dettagliata descrizione;
- È stata verificato che non c'è la regolarità urbanistica;
- È stata verificato che non c'è la regolarità catastale;
- È stata verificata la presenza di un vano abusivo con la possibile pratica di sanatoria indicandone i relativi costi;
- È stato accertato che l'unità immobiliare è occupata dai debitori con i loro figli ;
- Sono stati specificati i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- Non esistono problemi di natura condominiale,
- Sono stati individuati i proprietari nel ventennio;
- È stato stimato in € 177.988,00 il prezzo da porre a base d'asta;
- Non esistono quote indivise.

Avendo così risposto in ogni suo punto al mandato ricevuto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

Benevento 20 marzo 2023

IL CTU  
Ing. Adolfo Basile

