
TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

- SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI BENEVENTO -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (art. 268 ss CCII)

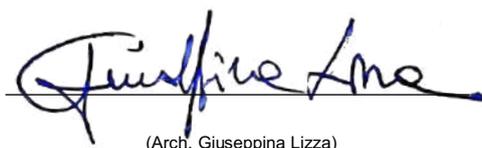
OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per operazioni di inventario e valutazione dei beni che costituiscono il patrimonio dei debitori: [REDACTED] e [REDACTED].

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi.

LIQUIDATORE: Dott. Cosimo Lepore.

PROCEDURA R.G. 35-1/2023

Il C.T.U.



(Arch. Giuseppina Lizza)

PREMESSA

Il giorno 29 Settembre 2023, VS Ill.ma Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI, Giudice nella Causa di cui all'Oggetto, nominava me sottoscritta Architetto Giuseppina Lizza, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento col n. 684, quale Consulente d'Ufficio incaricato di redigere una Relazione Tecnica avente ad oggetto la descrizione e la valutazione degli immobili sottoposti a pignoramento, accertando l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri; in particolare mi si chiedeva di rispondere ai seguenti:

QUESITI :

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;

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 congruamenti 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, 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;

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposte ai Quesiti

PREMESSA:

A beneficio delle parti in causa, e quale promemoria per l'onorevole Giudice, si premette che l'oggetto della presente consulenza verte sulla valutazione dei beni individuati nel Catasto Urbano e nel Catasto Terreni del Comune di Apollosa (BN), nonché sulla stima dei beni mobili presenti nell'abitazione dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

La valutazione contempla un edificio residenziale di ridotte dimensioni con porzioni di terreno separate, oltre a una parete attrezzata con apparecchio televisivo.

SOPRALLUOGHI

Dopo un accurato esame degli atti processuali e delle deposizioni delle parti coinvolte, il giorno 02/10/2023 alle ore 15:30, convocate le suddette secondo le prescrizioni legali, ho personalmente preso parte alle operazioni peritali nei luoghi in questione, situati in Via Guadagni ad Apollosa (BN). Tuttavia, all'orario stabilito, nessuno dei convocati si è presentato sul luogo.

In seguito, il giorno 13/10/2023 alle ore 15:30, dopo una nuova convocazione delle parti secondo le norme vigenti, mi sono nuovamente recata sul luogo dell'ispezione, assistita dal mio collaboratore Geometra E. Gallo. Questa volta, sono stati registrati i coniugi [REDACTED] presenti. In tale circostanza, insieme al mio collaboratore, ho condotto una prima ispezione dei luoghi e identificato i beni mobili di interesse all'interno dell'abitazione, come attestato nel Verbale n. 1, allegato alla presente relazione.

Nel frattempo, ho svolto ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, le Agenzie Immobiliari e l'Ufficio Tecnico del Comune di Apollosa (BN), al fine di acquisire documentazione e ottenere riscontri.

Successivamente, il giorno 17/10/2023 alle ore 09:30, dopo una nuova convocazione delle parti, ho ripreso le operazioni di perizia nei luoghi indicati. Anche in questa occasione, ho registrato la presenza della signora [REDACTED]. Insieme al mio collaboratore, ho effettuato misurazioni e rilievi del terreno circostante l'edificio, come documentato nel Verbale n. 2, allegato alla presente relazione.

Il giorno 23/10/2023, dopo una nuova convocazione delle parti secondo le disposizioni legali, ho dovuto rimandare l'incontro a causa delle avverse condizioni meteorologiche, stabilendo di fissare una nuova data.

Il giorno 07/11/2023, come concordato telefonicamente con una delle parti, mi sono recata nuovamente sul luogo dell'ispezione per proseguire con le operazioni. All'orario stabilito, ho registrato la presenza del signor [REDACTED] marito della signora [REDACTED]. Anche in questa occasione, ho effettuato foto e rilievi del terreno situato in Via Pacilli n°20 ad Apollosa. Questi dettagli sono riportati nel Verbale n. 3, allegato alla presente relazione.

Conclusa la fase di raccolta di tutti gli elementi utili, procedo alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica.

QUESITO a.

Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto indicandone tipologia, i confini, ubicazioni, pertinenze, stato di manutenzioni e strutturale ed il contesto ambientale:

I beni oggetti della presente relazione di stima comprendono diversi lotti, tra cui un immobile e sei particelle di terreno ad uso agricolo, non tutti interamente di pertinenza esclusiva dei debitori. Alcuni di questi sono soggetti a proprietà condivisa o indivisa, di seguito elencati:

- N° 1 – IMMOBILE sito in via Pacilli n°20, Apollosa (BN) - diritto di proprietà 222/1000;
- N° 2 – TERRENI AGR. siti in via Guadagni, Apollosa (BN) – diritto di proprietà 1/7;
- N° 2 – TERRENI AGR. siti in via Guadagni, Apollosa (BN) – diritto di proprietà 1/1;
- N° 2 – TERRENI AGR. siti in via Monte Mauro, Apollosa (BN) – diritto di proprietà 222/1000;
- N° 1 – IMMOBILE sito in via Guadagni, Apollosa (BN), (*vedi procedura R.G. 236/2018*).

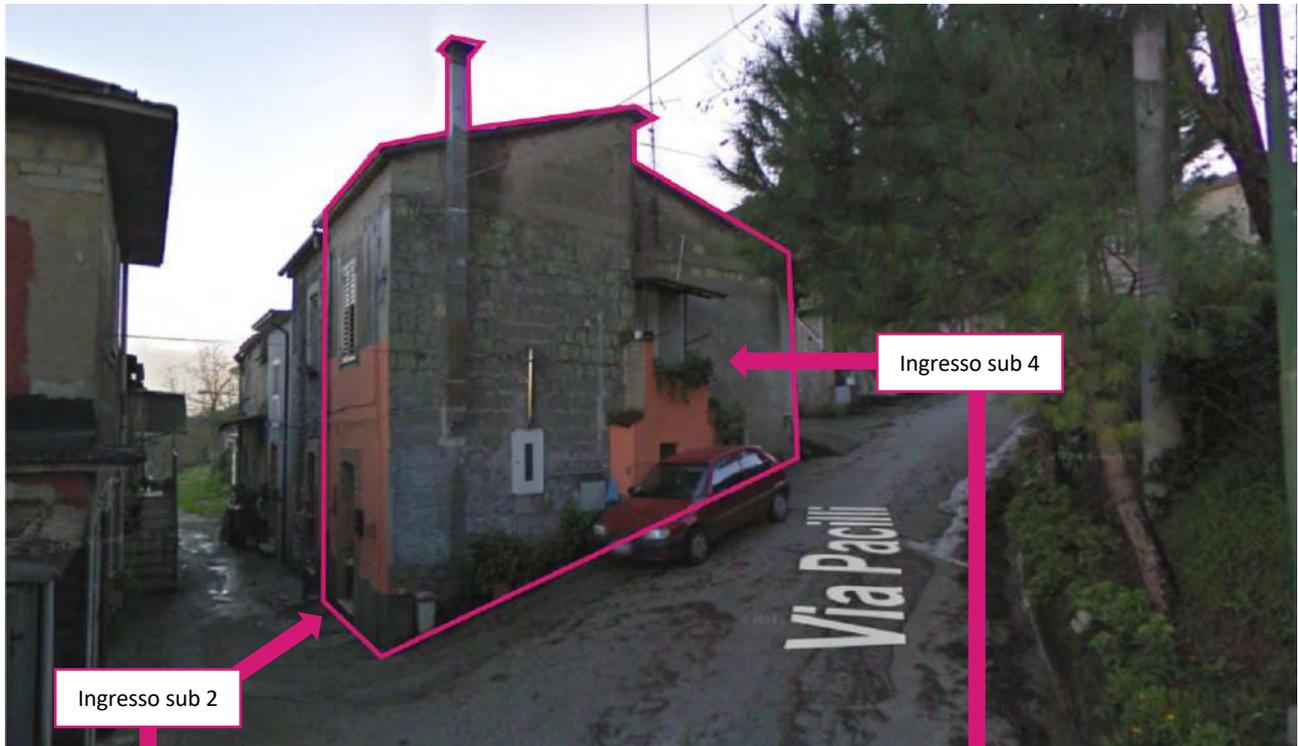
INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE :

Il bene oggetto della procedura di liquidazione controllata è un edificio su due livelli ubicato e in una zona periferica del centro abitato del comune di Apollosa, situato in via Pacilli n°20. Registrato in catasto al foglio di mappa 12, particella 338, sub 2 per il piano terra e sub 4 per il piano superiore, per un totale di 44,88 mq di superficie coperta. Costruito prima del 1967, l'immobile è di proprietà di [REDACTED] per una quota del 222/1000.



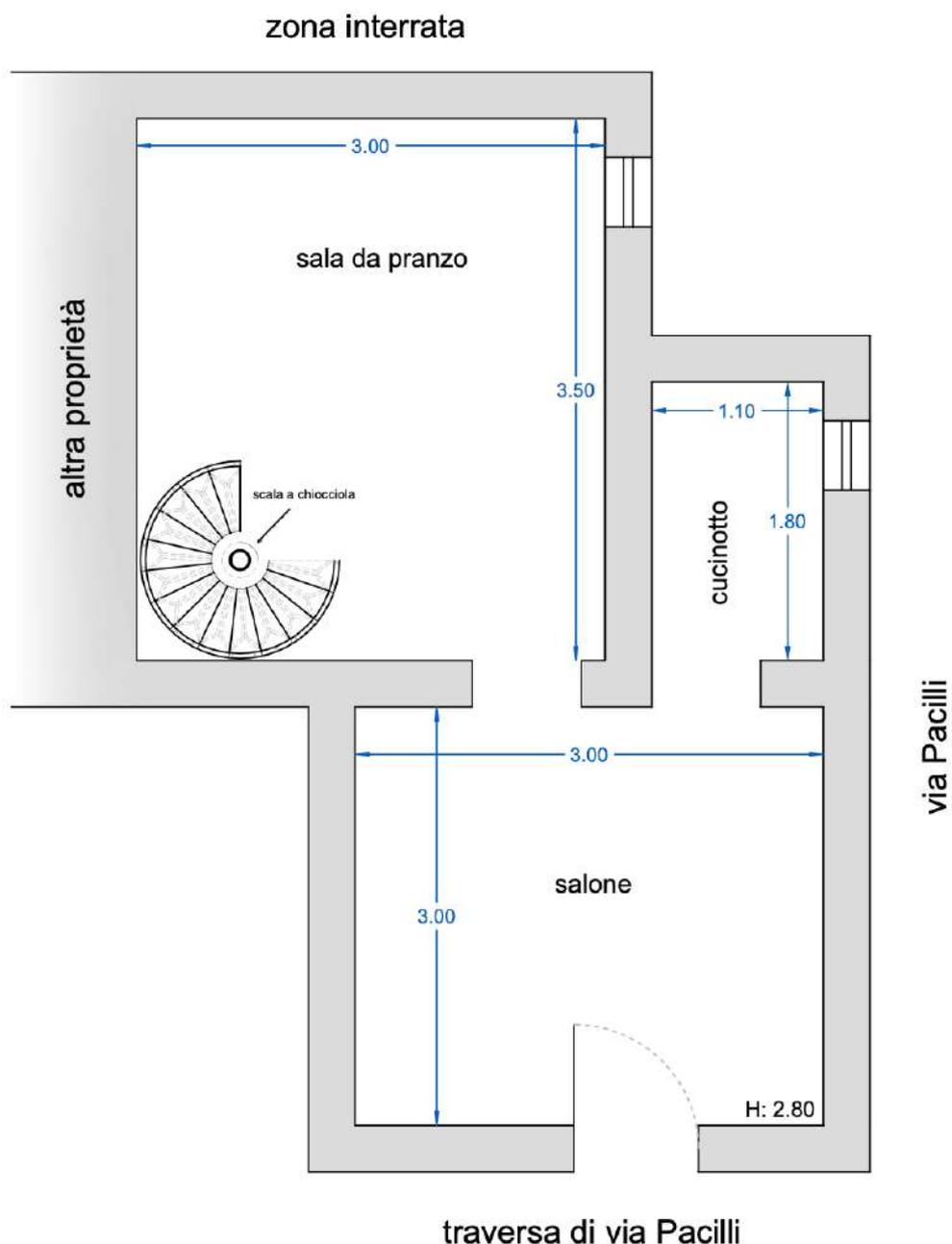
L'edificio è costituito da numero 3 vani per piano e presenta due ingressi separati corrispondenti al sub 4, con vista sulla strada principale, e al sub 2, con accesso dalla traversa di via Pacilli. Tra di loro sono anche collegati da una scala a chiocciola interna.

L'immobile ha accesso diretto dalla pubblica via, strada comunale periferica asfaltata, servita da fognatura e scarsa illuminazione pubblica.



Il piano terra è destinato alla zona giorno, con accesso dalla traversa di Via Pacilli. Appena oltre la soglia, ci si immette direttamente nel salone principale con camino. Di fronte a questo ambiente, si trovano due aperture: una conduce alla sala da pranzo, corredata da una parete attrezzata dove è presente anche una scala a chiocciola che collega internamente i due sub. L'altra apertura conduce a un piccolo angolo cottura situato nel sottoscala, adiacente all'ingresso del sub 4.

PIANTA PIANO TERRA - sub 2





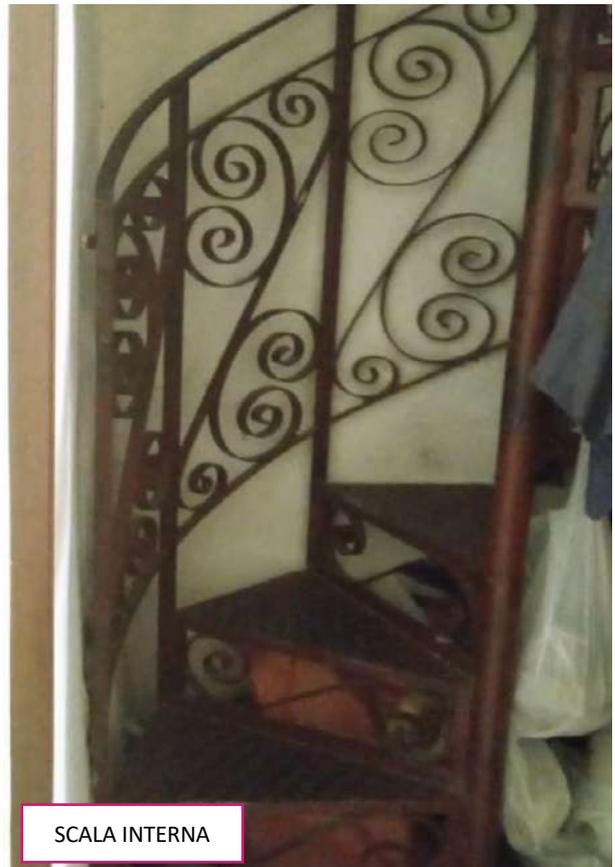
SALONE



SALA DA PRANZO



CUCINOTTO

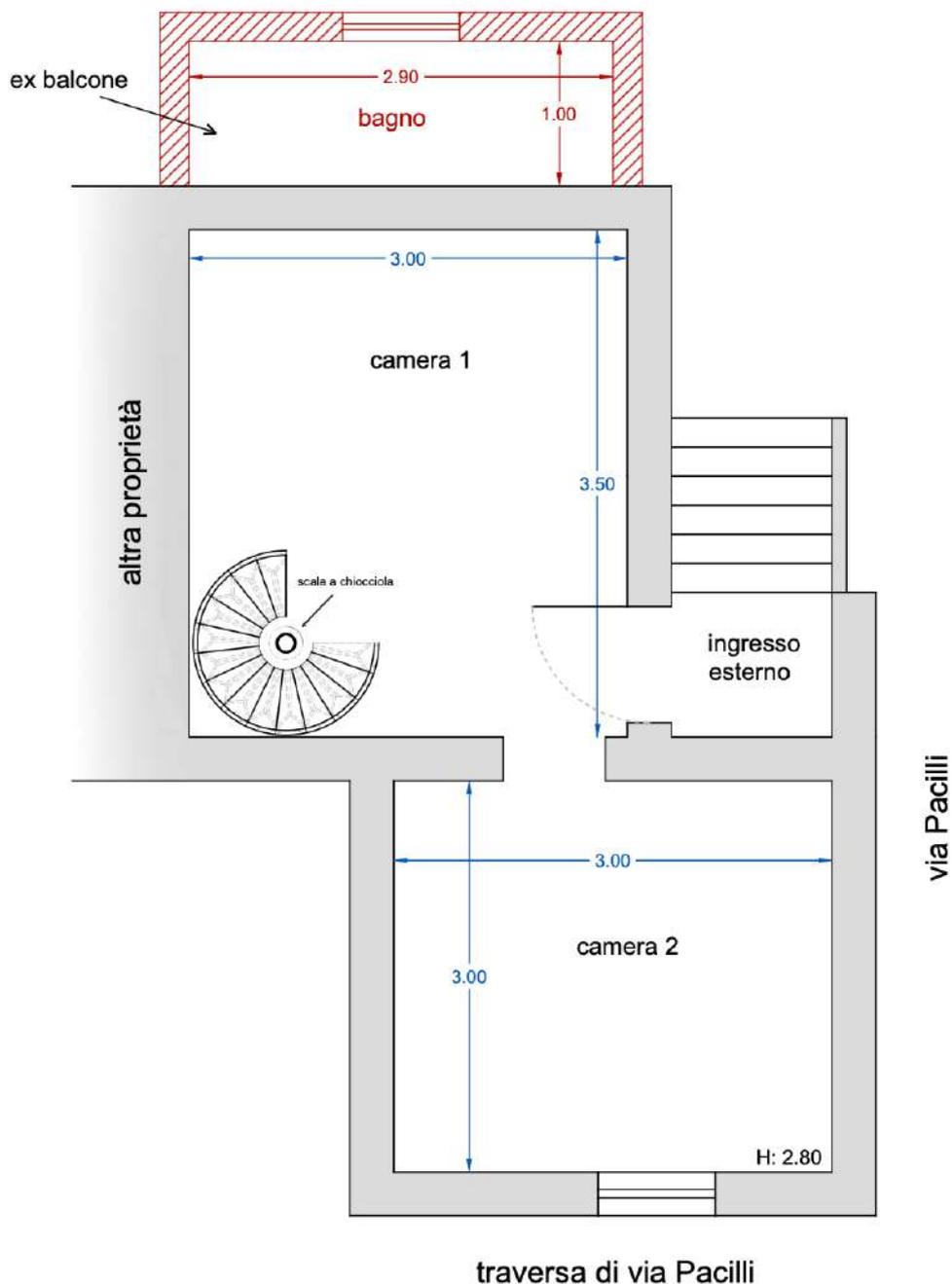


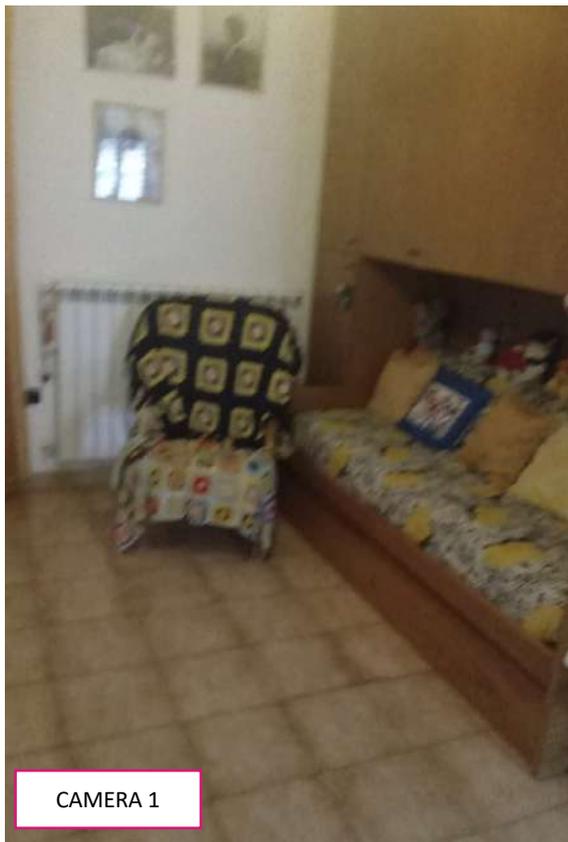
SCALA INTERNA

Il primo piano è adibito alla zona notte, composto da due camere da letto, con ingresso diretto dalla strada principale.

Tuttavia, è importante sottolineare che vi è anche un bagno, seppur realizzato in modo non conforme alla normativa vigente. Tale struttura è stata edificata in modo abusivo attraverso la chiusura muraria del balcone, una modifica che ha comportato l'espansione dello spazio abitativo a spese dell'area esterna.

PIANTA PIANO PRIMO - sub 4





CAMERA 1



CAMERA 2



BAGNO



INGRESSO SU CAMERA 1

| PIANO TERRA - sub 2 | SUPERFICIE NETTA |
|---------------------|------------------|
| Salone | 9,00 mq |
| Sala da pranzo | 10,50 mq |
| Cucinotto | 1,98 mq |

| PIANO PRIMO - sub 4 | SUPERFICIE NETTA |
|---------------------|------------------|
| Camera 1 | 10,50 mq |
| Camera 2 | 9,00 mq |
| Bagno | 2,90 mq |

Aspetto strutturale:

L'intera struttura portante dell'edificio è costituita da muratura di tufo, con intonaco interno sulle pareti, mentre esternamente non presenta rifiniture, salvo alcune eccezioni (vedi foto 1).

L'ingresso è garantito attraverso due aperture dotate di portoni in alluminio e vetro; gli infissi interni ed esterni sono anch'essi in alluminio, inclusi i dispositivi di protezione come le persiane (vedi foto 2).

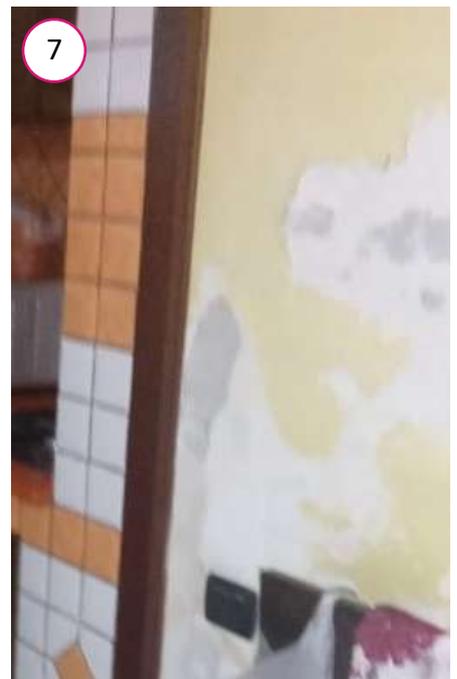
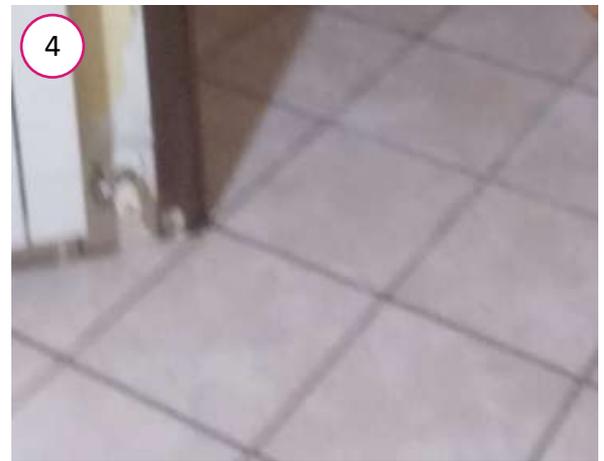
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (vedi foto 3); il solaio è realizzato mediante travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e laterizi, mentre il tetto è costituito da travetti in legno.

Le pavimentazioni sono in grès porcellanato (vedi foto 4) e l'altezza interna degli ambienti è di 2,80 metri.

Gli impianti elettrico e idraulico sono incorporati nella struttura muraria, conformi alle normative vigenti, benché la relativa certificazione di conformità non sia stata reperita.

I servizi igienici sono dotati di rivestimenti in ceramica e di impianti funzionanti (vedi foto 5).

La casa dispone di un impianto di riscaldamento collegato al metano (vedi foto 6), con rifiniture parietali discrete. Tuttavia, in alcuni ambienti sono presenti macchie di umidità di risalita in prossimità dei muri perimetrali, particolarmente evidenti al piano terra (vedi foto 7).



QUESITO b.

Verifica delle regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio con indicazione dell'epoca di costruzione e delle eventuali successive manomissioni controllando l'esistenza dei relativi atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli strumenti urbanistici e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti per l'eliminazione dell'abuso.

Il bene oggetto della procedura di liquidazione controllata è situato in una posizione semicentrale nel Comune di Apollosa (BN). Si tratta di un edificio realizzato in muratura di tufo, composto dal subalterno 2 con una superficie catastale di circa 21,48 mq, e dal sub 4 con una superficie di circa 22,40 mq. È inoltre presente una porzione di superficie abusiva di 2,90 mq.

L'intera struttura si affaccia sulla strada principale. Sebbene manchi la data di inizio dei lavori, si presume che la costruzione risalgia prima del 1967.

Tuttavia, le opere effettivamente eseguite risultano significativamente diverse rispetto al progetto originario, sia in termini planimetrici che volumetrici. Un confronto con la planimetria catastale indica modifiche sia interne che esterne all'edificio.

In particolare, internamente, nella zona del salone, il progetto prevedeva una scala in muratura che collegava al piano superiore; tuttavia, tale scala è stata demolita e sostituita da una scala a chiocciola prefabbricata in ferro, posizionata nella sala da pranzo.

Inoltre, è stato realizzato abusivamente al piano superiore, sub 4, un bagno ricavato dalla muratura del balcone.

Le modifiche riscontrate necessitano di regolarizzazione e sarà essenziale procedere alla verifica e all'eventuale messa in sicurezza degli impianti termici ed elettrici. È altresì fondamentale affrontare le irregolarità catastali, quali l'abusivismo, la disposizione di tramezzi interni e l'aggiunta di nuovi vani che richiedono variazioni al catasto.

Per le opere da eseguire, comprese la regolarizzazione e la variazione al catasto, il costo stimato ragionevolmente è di:

SCIA

La variazione al catasto avviene dopo aver presentato una scia in sanatoria al comune di Apollosa (BN) con un progetto di modifiche interne realizzate, il cui costo è di circa euro 516,00 / 1.000 per oneri e di circa euro 700 / 1.000 per competenze tecniche per un totale di euro 1.216,00/ 2.000,00.

VARIAZIONE CATASTALE
Riepilogo Costi per Operazioni Catastali

| | |
|--|-------------------|
| Onorario per prestazione topografica e catastale | € 2.000,00 |
| 4 % Inarcassa | € 80,00 |
| Spese documentabili per diritti catastali, bolli, registrazioni, depositi, ecc., circa | € 200,00 |
| TOTALE PREVENTIVO PER COSTI OPERAZIONI ACCATASTAMENTO | € 2.280,00 |

QUESITO d.

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

Dalla documentazione e dalle indagini eseguite ad oggi non risulta nessuna certificazione energetica che attesta la conformità degli impianti.

QUESITO 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.

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio per la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali è emerso che le planimetrie e le volumetrie catastali non corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE - via Pacilli n° 20, Apollosa (BN):

| | |
|---|--------------------|
| <div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px; display: inline-block;"></div> nata a BENEVENTO (BN) il <div style="background-color: black; width: 60px; height: 15px; display: inline-block;"></div> | Proprietà 222/1000 |
|---|--------------------|

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | |
|---------------------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|----------------------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale |
| 12 | 338 | 2 | A/6 | 2 | 3 vani | Totale: 59 mq |
| 12 | 338 | 4 | A/6 | 2 | 1 vano | Totale: 22 mq |

DATI IDENTIFICATIVI DEI TERRENI – via Guadagni e via Monte Mauro, Apollosa (BN):

| |
|---|
| <div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px; display: inline-block;"></div> nata a BENEVENTO (BN) il <div style="background-color: black; width: 60px; height: 15px; display: inline-block;"></div> |
|---|

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | DIRITTO DI PROPRIETÀ |
|---------------------|------------|---------------------|--------|----------------------|----------------------|
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie Catastale | |
| 13 | 861 | seminativo arborato | 1 | 220 mq | 1/7 |
| 13 | 862 | seminativo arborato | 1 | 120 mq | 1/7 |
| 13 | 1487 | seminativo arborato | 1 | 1.100 mq | 1/1 |
| 13 | 1488 | seminativo arborato | 1 | 416 mq | 1/1 |
| 4 | 238 | seminativo arborato | 3 | 130 mq | 222/1000 |
| 4 | 243 | seminativo arborato | 4 | 2.949 mq | 222/1000 |

L'immobile soggetto alla procedura di liquidazione controllata ha la seguente identificazione catastale:

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 12 Particella 338 Sub 2

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 12 Particella 338 Sub 4

Il mappale in qualità di "ente urbano" risulta quindi ai terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabili per fini agricoli, ma per finalità urbane, residenziali. Effettuando la visura catastale al catasto fabbricati è stato quindi possibile ottenere lo specifico delle unità ma non è stato possibile individuare i beni all'interno del cassone (intero fabbricato). Occorre eseguire per la redazione del tipo mappale, dell'elaborato planimetrico e successivamente del docfa il rilievo dell'intero fabbricato ai fini dell'esatta collocazione delle unità immobiliari.



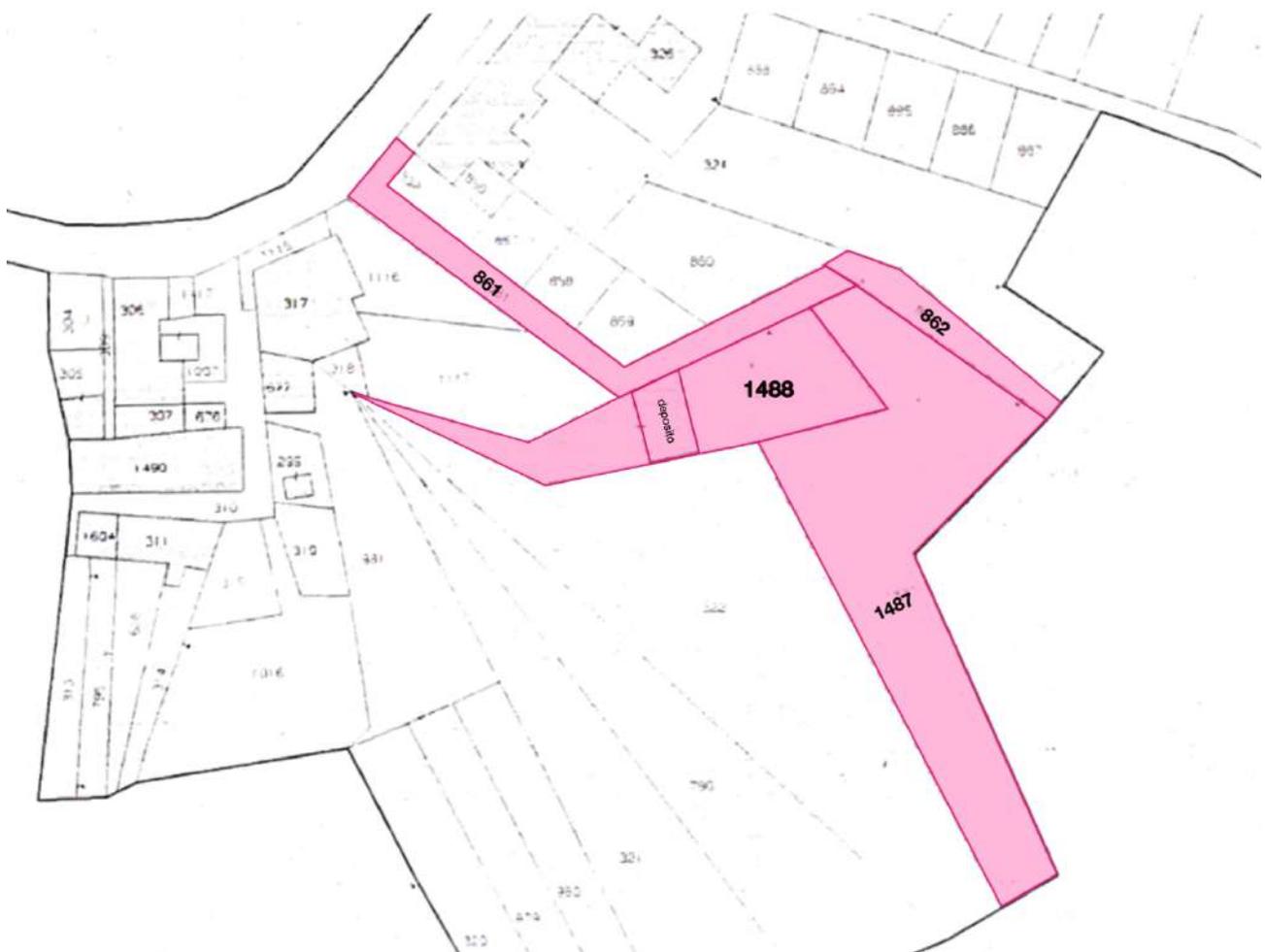
I terreni soggetti alla procedura di liquidazione controllata, ubicati in via Guadagni, hanno la seguente identificazione catastale:

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 13 Particella 861 **Reddito dominicale: € 2,05**
Reddito agrario: € 1,36

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 13 Particella 862 **Reddito dominicale: € 1,12**
Reddito agrario: € 0,74

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 13 Particella 1487 **Reddito dominicale: € 10,23**
Reddito agrario: € 6,82

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 13 Particella 1488



I terreni soggetti alla procedura di liquidazione controllata, ubicati in via Monte Mauro al foglio di mappa 4, hanno la seguente identificazione catastale:

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 4 Particella 238

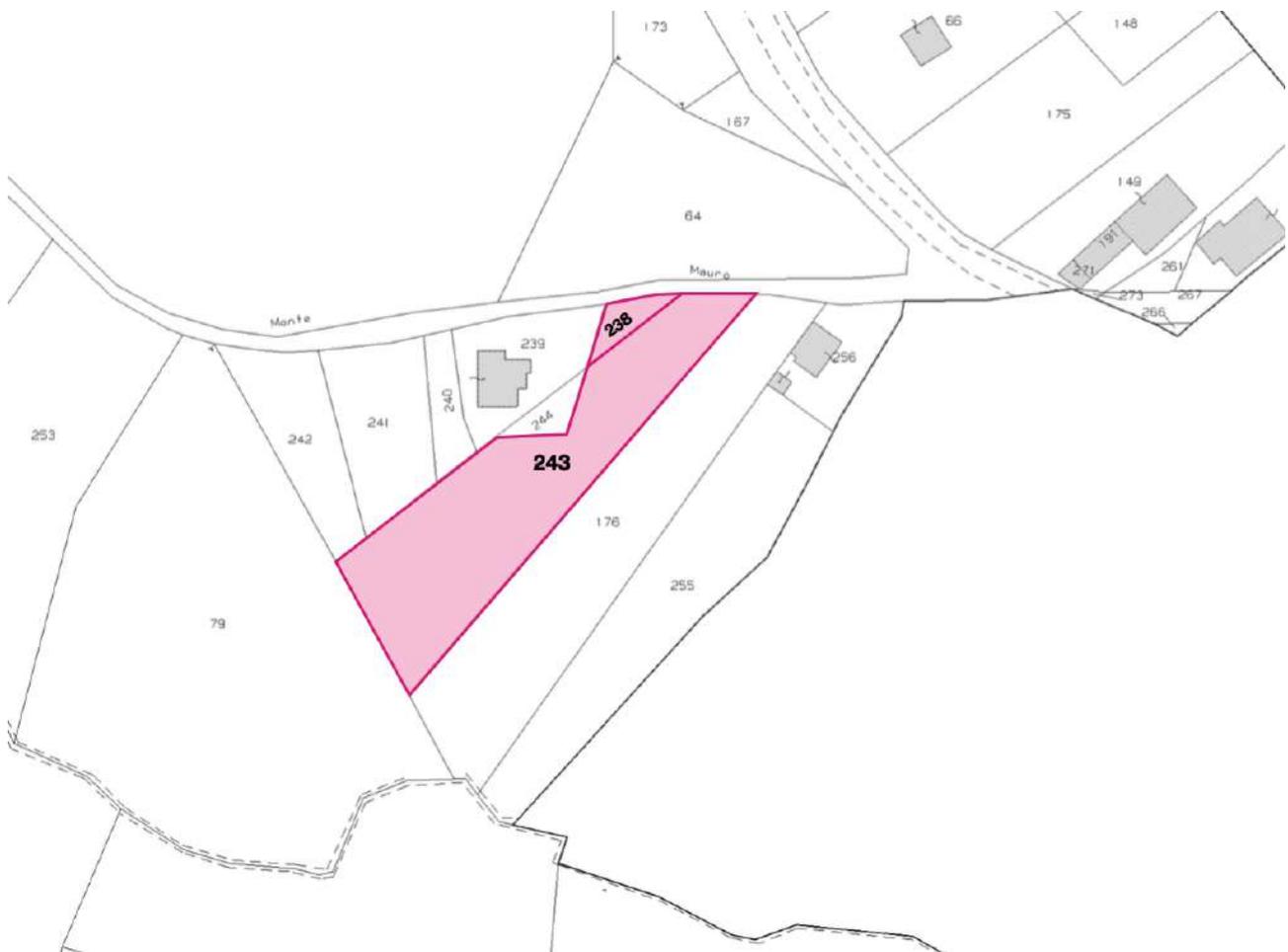
Reddito dominicale: € 0,27

Reddito agrario: € 0,34

Codice Comune A330 - Sezione – Foglio 4 Particella 243

Reddito dominicale: € 13,71

Reddito agrario: € 13,71



QUESITO 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.

L'immobile oggetto di Procedura, registrato in catasto al foglio di mappa 12 – particella 338 – sub 2 e sub, attualmente è occupato dalla madre di [REDACTED]

QUESITO i.

Valutare complessivamente i beni, indicando criteri di stima, informazioni acquisite e utilizzate per la stima, criteri e calcoli utilizzati per determinare superfici commerciali, valore a mq, coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, fino alla determinazione del valore finale al netto delle decurtazioni e correzioni.

| <i>Zone semi-centrali valore M²</i> | <i>Affitto</i> | <i>Vendita</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| | €/ M ² | €/ M ² |
| | 3,75 | 750,00 |

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Premessa

La finalità della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato del Bene Pignorato appartenente alla Signora [REDACTED] nell'ambito della Procedura descritta nella presente CTU.

I beni oggetti di questa perizia comprendono un edificio e quattro porzioni di terreno, di proprietà non esclusiva della signora [REDACTED] (come specificato nel quesito e). L'immobile consiste in due piccoli lotti congiunti verticalmente per formare un singolo appartamento ad uso residenziale; mentre i terreni, divisi catastalmente in quattro particelle, presentano una natura agricola o boschiva, con una di esse - F. 13; P.Ila. 1488 - che include anche una struttura di deposito.

Per la stima del bene in questione è stata esperita una apposita indagine per la determinazione del più probabile **valore di mercato**.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stima e criteri

L'edificio oggetto di procedimento di liquidazione controllata è situato in una zona semi-centrale del comune di Apollosa, un piccolo centro nella provincia di Benevento, noto per il suo carattere prevalentemente agricolo. Dal punto di vista valutativo, è fondamentale sottolineare che il valore di un immobile è influenzato principalmente dalla sua destinazione d'uso, dalla sua ubicazione ed

esposizione, dalle caratteristiche intrinseche, dalle infrastrutture presenti, dalla qualità delle rifiniture, nonché dalle dotazioni di servizio accessorie e dalla sua vicinanza ai servizi e alle strutture della città e dell'area circostante.

Il metodo impiegato per la valutazione è quello **sintetico-comparativo**. Il valore dell'immobile è determinato moltiplicando la sua superficie commerciale per il valore stimato al metro quadro:

$$V = Sc \times Ve$$

Sc = Superficie Commerciale
Ve = Valore al Metro Quadro

Il valore al metro quadro è dato dalla seguente formula:

$$Ve = (k1 \times k2 \times \dots \times ki) \times Vm$$

Ve = Valore al metro quadro;

ki = coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento dell'immobile;

Vm = valore medio di zona.

Il *valore medio di zona (Vm)* degli immobili destinati a civile abitazione è stato individuato pari a:

$$Vm = 750,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore è scaturito da una indagine di mercato appositamente esperita, estesa alla zona, all'ambito del territorio comunale, ma anche ai comuni limitrofi, facendo riferimento a vendite analoghe, verificatesi di recente, di beni aventi caratteristiche similari.

Sono stati inoltre presi come riferimento i valori medi forniti dalle Agenzie del Territorio e delle Entrate, dal Comune, dalle banche dati degli operatori immobiliari presenti nella zona.

Per il calcolo del valore al metro quadro V_e dell'immobile in oggetto si considera il valore medio di zona V_m , corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento k_i che tengono conto dei pro e dei contro intrinseci ed estrinseci dei singoli beni oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Per il calcolo del valore al metro quadro V_e si considerano i seguenti coefficienti moltiplicativi del valore medio di zona V_m scaturito dall'indagine di mercato:

K1 = -5 % coeff. di deprezzamento per le caratteristiche estrinseche dell'immobile:
cattiva disposizione planimetrica;

K2 = -10 % coeff. di deprezzamento per le caratteristiche intrinseche dell'immobile:
umidità di risalita e mediocre livello delle finiture, sviluppo su due livelli.

Valore Medio di Zona (Vm) = 750,00 €/mq

Valore al Metro Quadro (Ve) = 750,00 x 0,85 = 637,50 €/mq

Il **Valore dell'immobile individuato** risulta essere:

$$V = 44,88 \text{ mq} \times 637,50 \text{ €/mq} =$$

28.611,00 €

Attualmente, la proprietà dell'immobile è registrata a nome di [REDACTED] per una quota equivalente a 222/1000. In merito a ciò, si rende necessaria la suddivisione del valore di mercato dell'asset tra i titolari sulla base della proporzione della loro quota di diritto di possesso, mediante il calcolo proporzionale tra il valore di mercato stimato dell'attivo e la frazione di proprietà di ciascun partecipante.

| INTESTAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE | CODICE FISCALE | DIRITTO DI PROPRIETA' | QUOTA DEL VALORE DI MERCATO |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------|
| [REDACTED] 01/04/1977 | [REDACTED] | 222/1000 | 6.351,64 € |
| [REDACTED] 14/04/1974 | [REDACTED] | 222/1000 | 6.351,64 € |
| [REDACTED] 23/03/1972 | [REDACTED] | 223/1000 | 6.380,25 € |
| [REDACTED] 26/09/1951 | [REDACTED] | 333/1000 | 9.527,50 € |
| | | | 28.611,00 € |

Conformemente alla tabulazione sopra fornita, la signora [REDACTED] nata a Benevento il [REDACTED] detiene una porzione dell'immobile in esame pari a 222/1000 e registrata al catasto fabbricati al foglio di mappa 12, particella 338, sub 2 e 4, per una metratura totale di 44,88 mq di superficie edificata. La sua frazione del valore di mercato del bene ammonta a:

6.351,64 €

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Stima e criteri

I terreni sottoposti a valutazione per il procedimento di liquidazione controllata sono situati in una posizione semi-centrale all'interno del territorio comunale di Apollosa (BN). È imperativo notare che, dal punto di vista della valutazione, il valore dei terreni è principalmente influenzato dalla loro destinazione d'uso, dalla posizione geografica e dalla qualità, inclusa la tipologia di coltura e il livello di produttività.

Nell'analisi condotta, sono stati confrontati i valori di mercato unitari attribuiti ai terreni agricoli di dimensioni medio-piccole, considerando la potenziale capacità produttiva del suolo, anche in assenza di attività agricole attualmente svolte. Il valore unitario assegnato al terreno in questione è stato determinato tramite l'omogeneizzazione dei dati unitari emersi dalle analisi tecnico-economiche condotte, opportunamente aggiustati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno rispetto ai valori medi della zona. In aggiunta alle indagini effettuate, sono state esaminate le valutazioni agricole medie provenienti dalle tabelle redatte dalla Commissione provinciale di Benevento. Il giudizio derivante è stato ottenuto attraverso l'applicazione dei calcoli previsti dai metodi adottati, combinando dati reali con ipotetici per determinare il valore economico ricercato.

In questo specifico caso, il valore economico per il terreno in esame è il valore di mercato, con la metodologia **sintetico-comparativa** utilizzata come strumento di valutazione. Come ben noto, la valutazione per confronto consiste nel determinare il valore di mercato confrontando il bene in questione con altri aventi caratteristiche simili.

Il metodo adottato prevede l'applicazione del valore unitario pertinente alla dimensione del terreno, ottenuto tramite attenti confronti tra le informazioni raccolte, tenendo debitamente conto delle similitudini e delle differenze tra i beni confrontati. Conclusivamente, si ritiene che tale metodologia sia applicabile ai terreni rustici in esame, basandosi sul parametro del valore unitario per ettaro di superficie.

$$\mathbf{Vm = Vu \times [ha]}$$

Vm = Valore di mercato

Vu = Valore unitario

ha = Ettari

Poiché i terreni presentano una variazione di consistenza che ne rende articolata la valutazione tramite il semplice utilizzo del valore unitario per ettaro, si procede con la conversione da ettari a metri quadrati.

Il valore unitario ottenuto mediante la comparazione di beni con caratteristiche analoghe, nonché tramite i Valori Agricoli Medi (VAM) tratti dalle tabelle predisposte dalla Commissione Provinciale di Benevento, ammonta a:

$$V_m = 22.000,00 \text{ €/ha} \longrightarrow 2,20 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato dei terreni ubicati in Via Guadagni, Apollosa (BN).

| RIFERIMENTI CATASTALI | VALORE DI MERCATO |
|------------------------------|---|
| F. 13 - P.IIa 861 | 220 mq x 2,20 €/mq = 484,00 € |
| F. 13, P.IIa 862 | 120 mq x 2,20 €/mq = 264,00 € |
| F. 13, P.IIa 1487 | 1.100 mq x 2,20 €/mq = 2.420,00€ |
| F. 13, P.IIa 1488 | 416 mq x 2,20 €/mq = 915,20 € |

La tabella soprastante presenta il valore di mercato dei terreni, escludendo gli immobili presenti su di essi. Il suolo con affaccio in via Guadagni correlato al foglio di mappa 13, particella 1488, ospita in aggiunta un deposito di 55 metri quadrati (*vedi foto pag. 27*), soggetto a valutazione secondo la metodologia sintetico-comparativa basata sul valore di mercato. Il valore medio di mercato dell'accessorio destinato a deposito sul terreno è il seguente:

$$V_m = 750,00 \text{ €/mq} \times 0,33 \text{ (deprezzamento per deposito)} = 247,50 \text{ €/mq}$$

$$55 \text{ mq} \times 247,50 \text{ €/mq} = 13.612,50 \text{ €}$$

Il **Valore totale della particella 1488** risulta essere:

$$915,20 + 13.612,50 = \mathbf{14.527,70 \text{ €}}$$

Di seguito la documentazione fotografica che attesta lo stato attuale dei terreni situati lungo via Guadagni:



Il valore di mercato dei terreni precedentemente valutati e collocati lungo l'asse stradale di via Guadagni è stato determinato mediante un'analisi approfondita che ha considerato diversi fattori determinanti. Tra questi, rileva l'ubicazione strategica lungo una via principale all'interno di una zona semi centrale del comune di Apollosa, nonché la condizione attuale degli stessi. Questi elementi hanno giocato un ruolo fondamentale nella definizione del valore unitario e, di conseguenza, del valore complessivo di mercato.

Tuttavia, nel valutare i terreni situati lungo via Monte Mauro, occorre compiere un ulteriore adattamento del valore unitario. Questi terreni si distinguono per la loro collocazione in una zona periferica, al di fuori del nucleo centrale del comune, oltre che per la loro condizione attuale di semiabbandono e sottoutilizzo. In ragione di tali caratteristiche, si rende necessario applicare un adeguato deprezzamento al valore unitario precedentemente considerato.

Di conseguenza, il valore unitario ottenuto risulta essere:

$$V_m = 18.000,00 \text{ €/ha} \longrightarrow 1,80 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato dei terreni ubicati in Via Monte Mauro, Apollosa (BN).

| RIFERIMENTI CATASTALI | VALORE DI MERCATO |
|------------------------------|--|
| F. 4 - P.IIa 243 | 2.949 mq x 1,80 €/mq = 5.308,20 € |
| F. 4, P.IIa 238 | 130 mq x 1,80 €/mq = 234,00 € |

Con lo scopo di fornire una visione dettagliata delle condizioni dei terreni di via Monte Mauro si allegano di seguito le relative fotografie che illustrano chiaramente lo stato attuale delle aree in questione.



QUESITO ii.

Individuare e valutare la sola quota oggetto di procedura trattandosi di beni indivisi indicando il valore di ciascuno di essi.

Nel contesto dell'attuale valutazione, si riscontra la presenza di beni indivisi per il F. 13 - P.IIa 861 e 862 e per il F.4 – P.IIa 238 e 243. Richiedendo l'individuazione dei molteplici possessori e dei rispettivi diritti di proprietà, accompagnati dall'attribuzione del valore corrispondente a ciascuno di essi. In particolare, si procede con l'evidenziare le quote di proprietà e le relative obbligazioni pecuniarie del debitore: [REDACTED]

Si sottolinea altresì che per quanto concerne l'immobile (F. 12 - P.IIa 338 - sub 2 e 4) precedentemente è già stata effettuata la divisione in base al diritto di proprietà, includendo la quota del debitore (vedi pag. 24).

Divisione per diritto di proprietà dei terreni individuati al catasto per il F. 13 - P.IIa 861 e 862 ubicati in via Guadagni, Apollosa (BN):

| INTESTAZIONE ATTUALE DEI TERRENI | DIRITTO DI PROPRIETA' | QUOTA DEL VALORE DI MERCATO F. 13 - P.IIa. 861 | QUOTA DEL VALORE DI MERCATO F. 13 - P.IIa. 862 |
|---|------------------------------|---|---|
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| [REDACTED] | 1/7 | 69,14 € | 37,71 € |
| | | 484,00 € | 264,00 € |

**Divisione per diritto di proprietà dei terreni individuati al catasto per il F. 4 - P.IIa 238 e 243
ubicati in via Monte Mauro, Apollosa (BN):**

| INTESTAZIONE ATTUALE DEI TERRENI | DIRITTO DI PROPRIETA' | QUOTA DEL VALORE DI MERCATO F. 4 - P.IIa. 238 | QUOTA DEL VALORE DI MERCATO F. 4 - P.IIa. 243 |
|---|----------------------------------|--|--|
| [REDACTED] | 222/1000 | 51,95 € | 1.178,42 € |
| [REDACTED] | 222/1000 | 51,95 € | 1.178,42 € |
| [REDACTED] | 223/1000 | 52,18 € | 1.183,73 € |
| [REDACTED] | 333/1000 | 77,92 € | 1.767,63 € |
| | | 234,00 € | 5.308,20 € |

Oltre alla conduzione degli attuali processi di inventariazione e valutazione di tutti gli asset appartenenti ai debitori si individuano dei beni mobili soggetti a pignoramento, fatta eccezione per quelli considerati essenziali per il sostentamento quotidiano degli occupanti, i quali risultano quindi non suscettibili di appropriazione forzata. Tra i beni mobili individuati durante l'ispezione, si annoverano una parete attrezzata, un televisore con diagonale di 24 pollici ed un lettore CD e DVD. Questi saranno valutati tramite un metodo di valutazione diretta-comparativa, il quale terrà in considerazione variabili quali l'età, lo stato di conservazione, il valore di mercato corrente e il confronto con altri beni di simili caratteristiche presenti sul mercato, al fine di determinarne un valore approssimativo.

Parete attrezzata: La struttura in oggetto è una parete attrezzata realizzata in legno, sebbene presenti rifiniture di modesta qualità. Le sue dimensioni sono considerevoli, con una lunghezza che si estende per quasi 3,00 metri, un'altezza di circa 2,00 metri e uno spessore di 0,70 metri. La parete attrezzata è composta da numerose ante e cassetti, tutte provviste di pratici ripiani interni. Al di sopra della base, è presente uno scomparto aperto di dimensioni maggiori, concepito per ospitare il televisore, garantendo così un'organizzazione funzionale ed estetica dello spazio. Sulla base delle opportune considerazioni e verifiche di mercato il suo valore approssimativo risulta essere di **350,00 €**.

Televisione: La televisione con schermo da 32 pollici, in considerazione della sua natura di dispositivo elettronico, è soggetta a un graduale deterioramento nel corso del tempo. Inoltre, va considerato che il modello in questione non appartiene alla categoria dei più recenti sul mercato, il che incide sul suo valore commerciale.

Il valore approssimativo attribuito al televisore con il corrispettivo lettore CD e DVD risulta essere di **70,00 €**.

Documentazione fotografica dei beni mobili dei debitori sogetti al procedimento di liquidazione controllata:



CONCLUSIONI

In data 29 settembre 2023, VS Ill.ma Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI, Magistrato nella vertenza indicata, mi conferiva l'incarico quale Consulente d'Ufficio, in qualità di Architetto Giuseppina Lizza, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Benevento con il numero 684.

Tale incarico riguarda la redazione di una Relazione Tecnica avente ad oggetto la descrizione e la valutazione dei beni immobili registrati presso il Catasto terreni e Catasto fabbricati del comune di Apollosa (BN) nonché la stima dei beni mobili presenti all'interno dell'abitazione. I suddetti beni, soggetti a procedura di pignoramento, ai fini del procedimento di liquidazione controllata, costituiscono il patrimonio dei debitori [REDACTED] e [REDACTED]

La valutazione comprende due edifici residenziali di dimensioni contenute e sei unità di terreno separate adibite a scopo agricolo, oltre a una parete attrezzata contenente un apparecchio televisivo ed un lettore DVD con impianto audio.

RIEPILOGO DEI BENI SOGGETTI AL PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

➤ **ABITAZIONE AD USO CIVILE, via Pacilli, n°20, Apollosa (BN).**

Rif. Catastali: Foglio 12, Particella 338, sub 2, sub 4, categoria A6, vani 4, mq 44,88.

Tale proprietà costituisce un bene indiviso, in quanto detenuto congiuntamente, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 222 su 1000. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 28.611,00 €

QUOTA DI PROPRIETA' DEL DEBITORE: 6.351,64 €

➤ **TERRENO AD USO AGRICOLO, via Guadagni, Apollosa (BN).**

Rif. Catastali: Foglio 13, Particella 861, seminativo arborato, classe 1, mq 220.

Tale proprietà costituisce un bene indiviso, in quanto detenuto congiuntamente, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 1 su 7. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 484,00 €

QUOTA DI PROPRIETA' DEL DEBITORE: 64,14 €

➤ **TERRENO AD USO AGRICOLO, via Guadagni, Apollosa (BN).**

Rif. Catastali: Foglio 13, Particella 862, seminativo arborato, classe 1, mq 120.

Tale proprietà costituisce un bene indiviso, in quanto detenuto congiuntamente, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 1 su 7. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 264,00 €

QUOTA DI PROPRIETA' DEL DEBITORE: 37,71 €

➤ **TERRENO AD USO AGRICOLO, via Guadagni, Apollosa (BN).**

Rif. Catastali: Foglio 13, Particella 1487, seminativo arborato, classe 1, mq 1.100.

Tale proprietà costituisce un unico lotto in funzione della vendita, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 1 su 1. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 2.420,00 €

➤ **TERRENO AD USO AGRICOLO con DEPOSITO di 55mq, via Guadagni, Apollosa (BN).**

Rif. Catastali: Foglio 13, Particella 1488, seminativo arborato, classe 1, mq 416.

Tale proprietà costituisce un unico lotto in funzione della vendita, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 1 su 1. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 14.527,70 €

➤ **TERRENO AD USO AGRICOLO, via Monte Mauro, Apollosa (BN).**

Rif. Catastali: Foglio 4, Particella 238, seminativo, classe 4, mq 130.

Tale proprietà costituisce un bene indiviso, in quanto detenuto congiuntamente, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 222 su 1000. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 234,00 €

QUOTA DI PROPRIETA' DEL DEBITORE: 51,95 €

➤ **TERRENO AD USO AGRICOLO, via Monte Mauro, Apollosa (BN).**

Rif. Catastali: Foglio 4, Particella 243, seminativo arborato, classe 3, mq 2.949.

Tale proprietà costituisce un bene indiviso, in quanto detenuto congiuntamente, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 222 su 1000. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 5.308,20 €

QUOTA DI PROPRIETA' DEL DEBITORE: 1.178,42 €

ABITAZIONE AD USO CIVILE, via Guadagni, Apollosa (BN). (Procedura R.G. 236/2018)

Rif. Catastali: Foglio 13, Particella 693, sub 8, categoria A4, vani 4, mq 56,00.

Tale proprietà costituisce un unico lotto in funzione della vendita, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 1 su 1. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 34.034,00 €

➤ **ABITAZIONE AD USO CIVILE, via Guadagni, Apollosa (BN).** (Procedura R.G. 236/2018)

Rif. Catastali: Foglio 13, Particella 693, sub 3, categoria A4, vani 3, mq 52,00.

Tale proprietà costituisce un unico lotto in funzione della vendita, con una quota di diritto di proprietà del debitore pari a 1 su 1. [REDACTED]

VALORE TOTALE DI MERCATO: 31.603,00 €

➤ **BENI MOBILI**

Parete attrezzata e apparecchio televisivo con lettore DVD ed impianto audio.

VALORE TOTALE DI MERCATO: 420,00 €

VALORE TOTALE DELLE QUOTE DI PROPRIETÁ DEI DEBITORI: 90.688,56 €

RIEPILOGO DEI BENI SOGGETTI AL PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

Elenco dei beni appartenenti a [REDACTED] nata a Benevento il [REDACTED]:

| TIPOLOGIA | UBICAZIONE | DESTINAZIONE CATASTALE | QUOTA DI PRORPIETÁ | QUOTA VALORE DI MERCATO |
|--|-------------------------------|--|--------------------|-------------------------|
| Abitazione | Via Pacilli Apollosa (BN) | Foglio 12 – Particella 338 – Sub 2 e 4 Categoria A6 – Vani 4 – 44,88 mq | 222/1000 | 6.351,64 € |
| Abitazione | Via Guadagni Apollosa (BN) | Foglio 13 – Particella 693 – Sub 8 Categoria A4 – Vani 4 – 56 mq | 1/1 | 34.034,00 € |
| Terreno | Via Guadagni Apollosa (BN) | Foglio 13 – Particella 861 – 220 mq Seminativo Arborato – Classe 1 | 1/7 | 64,14 € |
| Terreno | Via Guadagni Apollosa (BN) | Foglio 13 – Particella 862 – 120 mq Seminativo Arborato – Classe 1 | 1/7 | 37,71 € |
| Terreno | Via Guadagni Apollosa (BN) | Foglio 13 – Particella 1487 – 1.100 mq Seminativo Arborato – Classe 1 | 1/1 | 2.420,00 € |
| Terreno | Via Guadagni Apollosa (BN) | Foglio 13 – Particella 1488 – 416 mq Seminativo Arborato – Classe 1 | 1/1 | 14.527,70 € |
| Terreno | Via Monte Mauro Apollosa (BN) | Foglio 4 – Particella 238 – 130 mq Seminativo – Classe 4 | 222/1000 | 51,95 € |
| Terreno | Via Monte Mauro Apollosa (BN) | Foglio 4 – Particella 243 – 2.949 mq Seminativo Arborato – Classe 3 | 222/1000 | 1.178,42 € |
| VALORE TOTALE DI MERCATO DEI BENI DI [REDACTED] | | | | 58.665,56 € |

Elenco dei beni appartenenti a [REDACTED] nato a Benevento il [REDACTED]:

| TIPOLOGIA | UBICAZIONE | DESTINAZIONE CATASTALE | QUOTA DI PRORPIETÁ | QUOTA VALORE DI MERCATO |
|------------|----------------------------|---|--------------------|-------------------------|
| Abitazione | Via Guadagni Apollosa (BN) | Foglio 13 – Particella 693 – Sub 3 Categoria A4 – Vani 3 – 52 mq | 1/1 | 31.603,00 € |

Elenco dei beni mobili in regime di comunione dei beni dei coniugi [REDACTED]:

| TIPOLOGIA | VALORE DI MERCATO |
|---|-------------------|
| Parete attrezzata in legno | 350,00 € |
| Apparecchio televisivo | 70,00 € |
| VALORE TOTALE DI MERCATO DEI BENI MOBILI DEI CONIUGI FORMATO e RUSSO | 420,00 € |

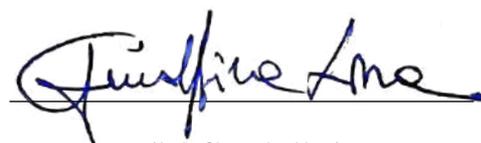
*Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente Relazione,
restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.*

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico conferito.

In Fede.

Benevento, 24 Giugno 2024

Il C.T.U.

A handwritten signature in blue ink, reading "Giuseppina Lizza", written over a horizontal line.

(Arch. Giuseppina Lizza)