

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Rito: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R. G. 34-2024

G.D. dr.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA

Liquidatore: Avv. Romina Amicolo

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
IN AMOROSI (BN)**

Tecnico Incaricato:

ing. Ruggero GALASSO

*iscritto all'Albo della Provincia di Avellino N. 1195
iscritto nell'elenco dei CTU presso il Ministero della Giustizia,
per il Circondario del Tribunale di Benevento N. 534*

STUDIO TECNICO

Via Condotto, 1 - 83035 Grottaminarda (AV)

C.F. GLSRGR64L21A509Q P.I. 02883320646

Cellulare: 3397590513

pec: ruggero.galasso@ingegneriavellino.it

Sommario

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | PREMESSA..... | 3 |
| 2. | IMMOBILE IN AMOROSI (BN) - OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA | 3 |
| 3. | OPERAZIONI PERITALI | 3 |
| 4. | INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE | 4 |
| 5. | REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE..... | 5 |
| 6. | DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE | 6 |
| 7. | PROVENIENZA E LEGITTIMITÀ | 7 |
| 8. | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 7 |
| 9. | SCHEDA SINTETICA DI RILIEVO IN DATA 04/11/2024..... | 8 |
| 10. | VALUTAZIONE DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE | 10 |
| | 10.1 In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare..... | 10 |
| | 10.2 In base alle quotazioni di Agenzie Immobiliari operanti in zona | 11 |
| | 10.3 In base al valore di acquisto dello stesso bene in data 16/12/2020 | 11 |
| 11. | CONCLUSIONI..... | 13 |
| | ELENCO ALLEGATI | 14 |

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

L'avvocato Romina Amicolo, con studio in Benevento alla Via Torre della Catena n. 12, nominata Liquidatore con sentenza n. 34/2024 pubbl. il 07/05/2024 Rep. n. 54/2024 - Tribunale di Benevento, Giudice Delegato Dott.re Luigi Galasso, nella procedura di Liquidazione Controllata del sovraindebitato , previo "nulla osta" del G.D. Dott.ssa Vincenzina Andricciola, conferiva, con pec del 10 ottobre 2024, allo scrivente ing. Ruggero Galasso, con studio tecnico in Grottaminarda (AV) alla Via Condotta n. 1 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al numero 1195 ed all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Ministero di Grazia e Giustizia per l'ambito civile, circondario del Tribunale di Benevento al numero 534, l'incarico per la stima e gli accertamenti urbanistici e catastali dei beni immobili staggiti di proprietà del sovraindebitato, assegnando il termine di giorni 60 per la redazione di due distinte perizie dei suddetti beni immobili acquisiti alla massa passiva; la prima stima riguarda l'immobile di Amorosi (BN); la seconda relazione di stima riguarda, invece, la quota di comproprietà dei terreni e del fabbricato siti nel comune di San Salvatore Telesino (BN) (cfr All. lettera A - incarico)

2. IMMOBILE IN AMOROSI (BN) - OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA

L'unità immobiliare residenziale è ubicata in Amorosi (BN) alla Via Bugliano n. 3 (cfr All. 4 – estratto di mappa), di essa il debitore è proprietario al 100% e vi risiede e vive, fungendo la stessa quale residenza familiare; è identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 177 Sub. 3, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza catastale 4,5 vani, Rendita catastale Euro 232,41 (cfr All. 3 – visura storica immobile).

3. OPERAZIONI PERITALI

Come preannunciato alle parti tramite pec (cfr All. lettera B – comunicazione alle parti), le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 04/11/2024 con un sopralluogo eseguito presso l'immobile in oggetto. Durante questo sopralluogo, insieme al mio collaboratore di studio con funzioni di mero ausilio materiale e da me impartito sull'osservanza della riservatezza dei dati personali di cui possa venire a conoscenza (Regolamento GDPR 679/16 UE - D. lgs. 101/2018), è stata eseguita un'accurata ispezione dei luoghi con rilievo di misure metriche e riprese di immagini fotografiche. Il sopralluogo si è svolto anche alla presenza del sovraindebitato e dell'avv. Gaia Lavorgna suo difensore (cfr All. lettera D - verbale di sopralluogo). Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, oltre all'esame dei documenti agli Atti ricevuti dal Liquidatore avv. Romina Amicolo, il sottoscritto ha eseguito accessi ai servizi, erogati anche in rete, presso l'Agenzia del Territorio di Benevento per eseguire Visure Storiche Catastali, Fogli di Mappa e Planimetrie (cfr All. 1 – elaborato planimetrico), presso la Conservatoria di Benevento per acquisire tutte le eventuali trascrizioni, iscrizioni, annotazioni relativamente al suddetto immobile (cfr All. 6, 7 e 8) e presso l'Ufficio Tecnico – Urbanistica e Condoni del Comune di Amorosi (cfr All. lettera C – richiesta atti e All. 13 – documentazione CTU) per reperire titoli autorizzativi anche in

sanatoria di detto immobile con relativi grafici e relazione di progetto, certificato di agibilità dell'immobile o delle singole parti; estratto della tavola di zonizzazione del vigente strumento urbanistico con le attinenti norme tecniche di attuazione e il certificato di destinazione urbanistica in riferimento all'area su cui insiste il suddetto immobile (cfr All. 13 – documentazione UTC di Amorosi).

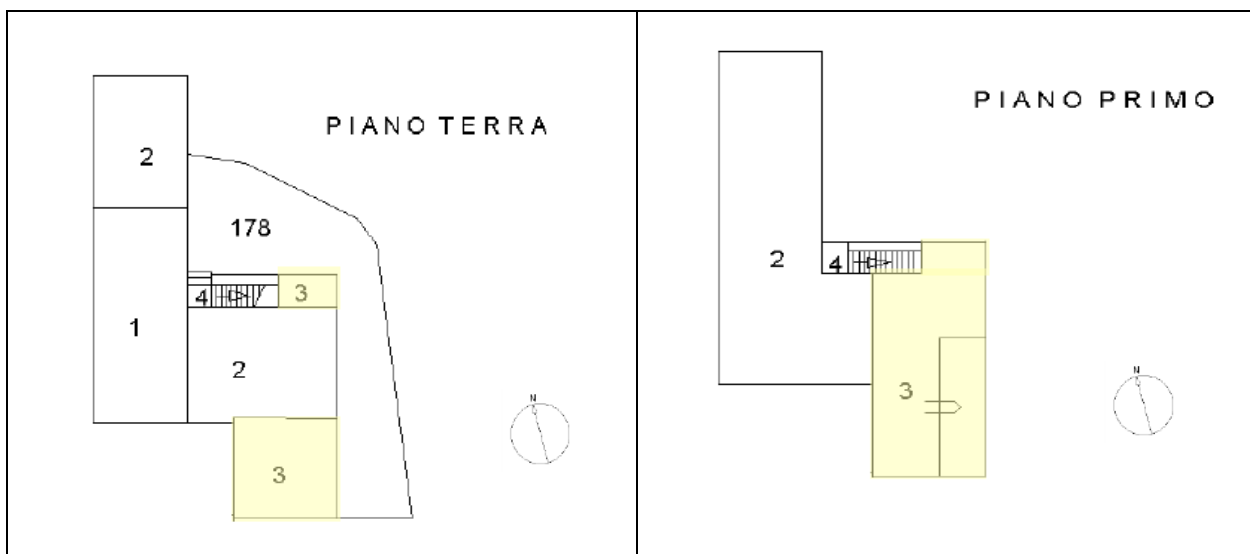
4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato Urbano sito nel Comune di Amorosi alla via Bugliano n. 3, già via San Marzano, composta detta porzione da quattro virgola cinque vani catastali distribuiti tra i piani terra e primo; in particolare, al piano terra è ubicato un deposito sottoscala, un porticato ed un vano camera pluriuso in catasto riportato come cucina, al piano primo cui si accede da scala comune è ubicato un locale ingresso, una veranda, un terrazzo scoperto, una camera da letto, una cucina ed un bagno con antistante piccolo disimpegno il tutto per una superficie catastale di 122 mq e rendita pari a € 232,41.

Identificazione immobile Catasto Fabbricati (cfr All. 3 visura storica immobile):

| Catasto | Titolarietà | Ubicazione | Foglio | Part.IIa | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|--------------------|----------------------------------|--------|----------|-----|-------------|--------|-------------|--------------|
| F | Proprieta' per 1/1 | Via San Marzano n. snc Piano T-1 | 10 | 177 | 3 | Cat.A/4 | 05 | 4,5 vani | Euro: 232,41 |

Elaborato planimetrico del fabbricato condominiale: Foglio 10 Particella 177 (cfr All. 1)



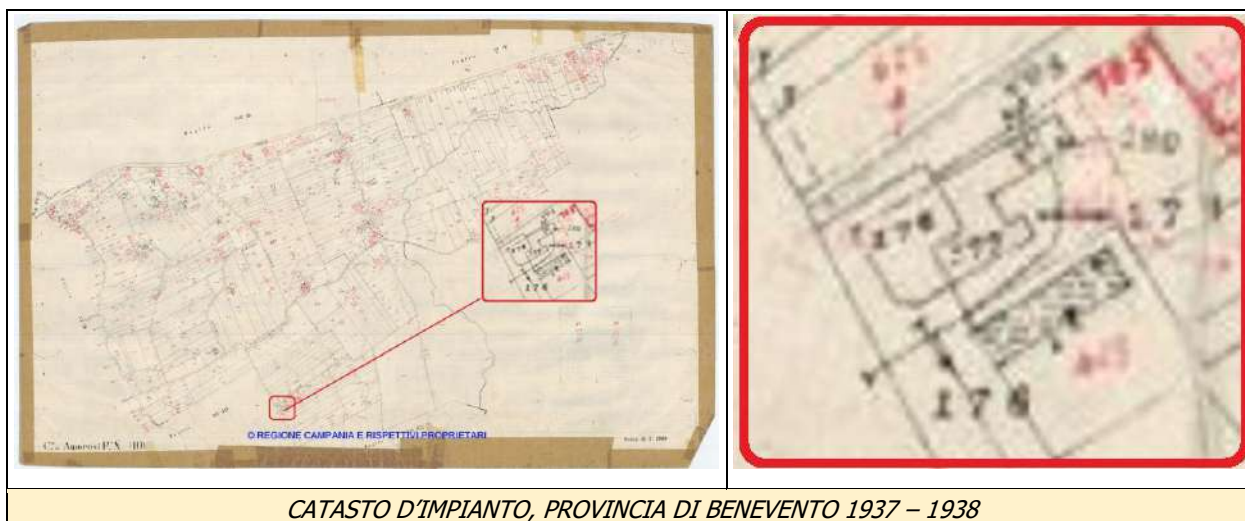
Elenco Immobili dell'intero fabbricato Paticella 177

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo | Categ. | Classe | Consistenza | Rendita | Partita |
|-----------|------------|----------|------------------|------------|-----------|-----------------|----------------------|----------------|
| 10 | 177 | 2 | Piano T-1 | A04 | 05 | 4.5 vani | R.Euro:232,41 | 0001138 |
| 10 | 177 | 3 | Piano T-1 | A04 | 05 | 4.5 vani | R.Euro:232,41 | |
| 10 | 177 | 4 | Piano T-1 | | | | R.Euro: | B. Com. non C. |
| 10 | 177 | 1 | Piano T | F02 | | | R.Euro: | Collabente |

Si precisa che nel Catasto Fabbricati l'immobile è riportato erroneamente all'indirizzo in via San Marzano snc mentre la porzione di fabbricato staggita, in ditta del sovraindebitato _____, risulta ubicata nel Comune di Amorosi alla via Bugliano al Civico n° 3.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente produceva istanza di accesso agli atti al Comune di Amorosi (cfr All. lettera C richiesta formale di accesso agli atti), in evasione alla quale, il responsabile dell'UTC produceva comunicazione (cfr All. 13 documentazione UTC di Amorosi) di non avere trovato alcuna istanza Urbanistica Edilizia agli Atti del Comune relativa all'immobile in esame. Appare chiaro che la verifica urbanistica dell'immobile non può prescindere da quanto risulta negli elaborati grafici accompagnatori delle pratiche edilizie rilasciate e/o depositate. Tuttavia dall'Atto di compravendita per Notaio Franco Pasqualino in Cerreto Sannita (BN), (cfr. All. 6 atto di provenienza) la costruzione del fabbricato comprendente detta unità immobiliare viene dichiarata in data anteriore al 1° settembre 1967 ovvero precedente all'estensione dell'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale di cui alla Legge Ponte n. 765/67. Da una ricerca effettuata sulla piattaforma dell'Archivio Digitale della Cartografia e della Aerofotografia Storica Rella Regione Campania è stato possibile supportare tale dato visto che l'immobile risulta in Mappa già in data 1937 come di seguito evidenziato.



Al fine dello stato legittimo dell'immobile si rileva che prima di tale data, fuori del centro urbano non serviva il titolo abilitativo. Unico documento, in qualche modo abilitativo e di confronto con lo stato dei luoghi è la planimetria catastale di prima costituzione datata 08/08/1999 in Atti al n. A02249.1/1999 (cfr All. 2 planimetria catastale). Lo stato dei luoghi è risultato non del tutto conforme con detto elaborato depositato in Catasto Fabbricati, sia per la presenza di una piccola veranda presente sul terrazzo scoperto che per la destinazione d'uso dei locali al piano terra e primo (cfr All. 2 e all. 11 rilievo dello stato di fatto). Si evidenzia, inoltre che in planimetria catastale la direzione Nord indicata non è del tutto precisa (cfr All. 2 planimetria, all. 1 elaborato planimetrico e all. 11 rilievo dello stato di fatto). Secondo il vigente PUC di Amorosi approvato con delibera di G.C. n. 61 del 16/05/2009, scaricato dalla piattaforma digitale del Comune di Amorosi, l'immobile ricade in zona omogenea E2.2 Zona Agricola Ordinaria (cfr All. 9) le

cui norme di attuazione prevedono il rilascio di singoli permessi di costruire per intervento diretto come declamato dall'art. 44 di dette Norme (cfr All. 10 - norme di attuazione). Non risulta, peraltro mai redatto il certificato di agibilità dell'immobile, il quale oltre a rappresentare una qualità essenziale del bene, offrirebbe anche una prova di regolarità sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale. Urbanisticamente la veranda, da ritenersi comunque priva di titolo abilitativo, risulta regolarizzabile, nell'attestazione di stato legittimo, quale difformità edilizia consentita entro determinati limiti, come specificati di seguito al punto 6.2.

6. DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Il mercato immobiliare presenta quotidianamente delle insidie, l'assenza del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di compravendita configura, sicuramente, un elemento pregiudizievole caratterizzante la compravendita nel mercato libero immobiliare, perché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo a soddisfare i propri bisogni che lo inducono all'acquisto, ma anche la commerciabilità futura del bene acquistato. Anche se l'agibilità non è documento indispensabile per la "compravendita", è però un documento opportuno e rassicurante a favore della stessa; in tale assenza, pertanto, occorre considerare l'aspetto legato al deprezzamento dell'immobile in un libero mercato immobiliare. Tale deprezzamento del bene per la sua diminuita commercialità è commisurabile alle spese necessarie da sostenere dall'acquirente per il compimento degli atti amministrativi, tecnici e delle eventuali opere edili strettamente necessarie ad ottenere il certificato di agibilità. Detto certificato, oltre a garantire la conformità urbanistica e catastale, è un documento che garantisce anche il rispetto degli standard minimi di sicurezza, salubrità e igiene, attesta che l'immobile, le strutture e gli impianti in esso presenti sono rispondenti alle prescrizioni delle vigenti normative. Per richiedere il certificato di agibilità, è altresì necessario presentare presso gli Uffici Comunali, insieme al modello SCA, la seguente documentazione eventualmente da acquisire e/o da aggiornare e di cui di seguito si riporta una sintetica esplicitazione con una stima dei costi da sostenere comprensiva di opere edili ove necessarie, oneri tecnici, tributi di segreteria ed oblazioni e/o sanzioni anche in sanatoria:

1. dichiarazione di accatastamento dell'immobile per il quale si richiede il certificato di agibilità con variazione ed aggiornamento della planimetria catastale non conforme: costo stimato totale € 500,00;
2. ottenimento dello stato legittimo dell'immobile mediante la verifica, da parte di un tecnico all'uopo incaricato, che la superficie della veranda rientri nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis del DL Salva Casa 69/2024 convertito nella legge 105/2024, in particolare 5% per immobili con superficie utile, ante intervento, inferiore a 100 mq ($5\% \times 75,05 = 3,75$ mq) e attestazione del tecnico in cui asserisce il rispetto della soglia di tolleranza. Nel caso de quo la superficie della veranda rientra nella tolleranza di cui sopra ($3,26$ mq $<$ $3,75$) e non costituisce violazione edilizia; per oneri tecnici e diritti di segreteria: costo stimato totale € 1.000,00
3. asseverazione delle condizioni di igiene e salubrità dei muri, sottoscritta dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato; intervento di ripristino delle pareti ammalorate e degradate a causa della muffa e della condensa superficiale ed interstiziale che ha causato efflorescenze

fungine e distacchi di intonaci in varie zone dell'immobile con correzione dei ponti termici: costo stimato totale intervento € 3.000,00

4. Certificato di collaudo statico o di idoneità statica dell'immobile in zona sismica 2: costo stimato € 1000,00
5. Dichiarazioni di conformità degli impianti alle leggi vigenti, elettrico idrico fognario ed intervento di adeguamento dell'impianto di riscaldamento con caldaia a gpl: costo stimato totale € 4.500,00
6. Certificazione energetica APE aggiornato: costo stimato per oneri tecnici € 300,00
7. Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità art. 24 del TUE: costo stimato per oneri tecnici e diritti di segreteria € 500,00

Deprezzamento alla vendita dell'immobile per acquisizione del certificato di agibilità : Euro 10.800,00

7. PROVENIENZA E LEGITTIMITÀ

Dalle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite dallo scrivente C.T.U., è emerso che i beni in oggetto sono pervenuti al sovraindebitato in forza del seguente Atto tra vivi – Compravendita (cfr All. 6 - atto di provenienza): Atto del 16/12/2020 Pubblico Ufficiale Notaio Franco Pasqualino Sede Cerreto Sannita (BN) - Repertorio n. 37237 - Nota presentata con Modello Unico n. 8519.1/2020. Reparto PI di Benevento in Atti dal 22/12/2020. Venditori i coniugi in regime di comunione legale

8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento – Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Iscrizione Contro del 22/12/2020 - Registro Particolare 802 Registro Generale 11358 Pubblico Ufficiale Notaio Franco Pasqualino Repertorio 37237/20000 del 16/12/2020 IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA Immobili siti in AMOROSI (BN) – Capitale € 48.000,00 relativamente al bene oggetto di stima in Amorosi ed a favore dei Creditori Ipotecari

(cfr All. 7 - nota iscrizione ipoteca legale)

TRASCRIZIONI

Trascrizione Contro del 30/05/2024 - Registro Particolare 5310 Registro Generale 6731 Atto Giudiziario del Tribunale di Benevento Numero di repertorio 34/54 Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata relativamente al bene oggetto di stima in Amorosi ed a favore dei creditori ammessi alla procedura di liquidazione del patrimonio (cfr All. 8 - nota di trascrizione atto di liquidazione controllata).

9. SCHEDA SINTETICA DI RILIEVO IN DATA 04/11/2024

Unità immobiliare residenziale in un fabbricato condominiale ubicata al piano terra e primo con accesso da vie pubbliche tramite area pertinenziale e scala esterna comune (cfr All. 12 - repertorio fotografico). L'abitazione è di tipo popolare con caratteristiche costruttive e finiture interne di modesto livello con efficienza limitata degli impianti tecnologici presenti quantunque indispensabili (cfr All. 5 - individuazione immobile).

Al Catasto Fabbricati di Amorosi (BN) al Foglio 10 P.IIa 177 sub 3 (cfr All. 4 - visura storica dell'immobile) Coordinate Geografiche UTM (WGS84) in Gradi Decimali: [41.198889,14.475111](#) (cfr All. 5). Caratteristiche geometrico-dimensionali riferite alla superficie utile convenzionale su rilievo dello stato di fatto eseguito dal CTU nel corso del sopralluogo (cfr All. 11 - rilievo dello stato di fatto):

| Ubicazione | Destinazione d'uso | Sup. utile (SU) mq | Sup. access. (SA) mq | Altezza interna ml | Sup. Complessiva (SC=SU+60%SA) mq |
|-------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Piano Terra | Deposito 1 | - | 3,25 | 2.30 | 1,95 |
| Piano Terra | Porticato | - | 12,87 | 3.45 | 7,72 |
| Piano Terra | Camera Pluriuso | 24,58 | - | 3.45 | 24,58 |
| Piano Primo | Ingresso | 6,26 | - | 3.45 | 6,26 |
| Piano Primo | Veranda | 3,26 | - | 3.45 | 3,26 |
| Piano Primo | Terrazzo | - | 16,28 | - | 9,77 |
| Piano Primo | Letto | 22,57 | - | 3.45 | 22,57 |
| Piano Primo | Cucina | 14,17 | - | 3.45 | 14,17 |
| Piano Primo | Bagno | 4,20 | - | 3.45 | 4,20 |
| Piano Primo | Disimpegno | 3,27 | - | 3.45 | 3,27 |
| Sommano | | 78,31 | 32,40 | - | 97,45 |

Caratteristiche geometrico-dimensionali riferite alla Superficie Lorda/Commerciale (cfr All. 11 - rilievo):

| Ubicazione | Destinazione d'uso | Sup. Lorda mq | Altezza interna ml | Coefficiente di ponderazione | Superficie Commerciale |
|--------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|------------------------------|------------------------|
| Piano Terra | Deposito 1 | 7,21 | 2,30 | 0,25 | 1,80 |
| Piano Terra | Camera Pluriuso | 34,34 | 3.45 | 1,00 | 34,34 |
| Piano Terra | Porticato | 17,88 | 3.45 | 0,30 | 5,36 |
| Piano Primo | Abitazione | 73,70 | 3.45 | 1,00 | 73,70 |
| Piano Primo | Terrazzo | 20,34 | - | 0,30 | 6,10 |
| Sommano Superficie Commerciale | | | | | 121,00 |

Unità immobiliare: residenziale in condominio minimo, con n. 2 unità abitative ed una unità collabente;

Comune: Amorosi (BN) a 31,4 Km dal capoluogo di provincia; popolazione 2.617; 60 s.l.m. Zona climatica C; Zona sismica 2;

Anno di costruzione dell'immobile: ante 1° settembre 1967;

Caratteristiche zona: extraurbana in periferia a traffico limitato;

Area urbanistica: ZTO (Zona Territoriale Omogenea) E2.2 agricola ordinaria;

Servizi offerti dalla zona: nessuno servizio rilevato;
Caratteristiche zone limitrofe: non specificato;
Importanti centri limitrofi: non specificato;
Attrazioni paesaggistiche: non specificato;
Attrazioni storiche: non specificato;
Principali collegamenti pubblici: non presenti nelle vicinanze;
Servizi scolastici e sanitari: non presenti nelle vicinanze;
Infrastrutture commerciali: non presenti nelle vicinanze
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificato
Millesimi di proprietà: non specificato
Regolamento condominiale: non presente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile;
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato;
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno;
Dichiarazione rispondenza e di conformità degli impianti: non presente;
Attestazione di Conformità Catastale: da regolarizzare;
Conformità Urbanistica: da regolarizzare con attestazione dello Stato Legittimo entro tolleranze;
Certificato di agibilità: non presente;
Attestazione Prestazione Energetica: Avvenuta presentazione al SID Regione Campania il 09/12/220;
Classe Energetica: G;
Indice di prestazione energetica (EPgl,nren): 51,68 KWh/m²anno;
Raccomandazioni su APE: installazione impianto di riscaldamento e sostituzione infissi;
Struttura, stratigrafia spessore medio: in muratura, intonaco interno esterno, spessore medio 75 cm;
Orizzontamenti: solai su volta a crociera piano primo , solaio piano in latero cemento al sottotetto;
Solaio-Terreno: appoggiato non aerato e senza vespaio;
Sottotetto: non praticabile;
Coperture: a falda con tegole in laterizio;
Porte interne: bussole in legno tamburate;
Finestre: in metallo con vetro singolo;
Finestre veranda: in alluminio TT 50 con vetrocamera basso emissivo;
Oscuranti: telo avvolgibile in pvc per infissi esterni, e veneziane interne per veranda;
Impianto di riscaldamento: stufa a pellet; predisposizione impianto con radiatori ma manca caldaia;
Produzione di acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico;
Impianto di illuminazione contatore: presente;
impianto idrico sanitario: presente;
Scarico fognario: in fossa biologica privata;
Solare Termico: non presente;
Fotovoltaico: non presente;
Accumulo fotovoltaico: non presente;

Stato Conservativo e Manutentivo: Scadente, con presenza di muffa e scrostamenti di intonaco diffusi;
 Utilizzo attuale: Abitazione e residenza del sovraindebitato
 Avvertenze ulteriori: rif. cap. 9 formalità pregiudizievoli;

10. VALUTAZIONE DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

Per determinare il valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo con transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona con il solo fine di determinare il prezzo più probabile dell'asset che potrebbe essere scambiato sul libero mercato. Sono state, inoltre, considerate e ponderate rispetto ai valori medi sia le caratteristiche estrinseche come ubicazione (la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, verde pubblico attrezzato ecc.) e sia le caratteristiche intrinseche che invece riguardano la destinazione d'uso, l'accessibilità diretta ed indiretta, la superficie, la qualità la consistenza dimensionale, l'età, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia costruttiva, in correlazione alle attuali norme edilizie, antisismiche, igienico sanitarie, energetiche ed impiantistiche. Si è poi tenuto conto anche di un decremento di valore dovuto alla presenza di numerosi annunci di aste immobiliari presenti nella zona e riscontrati in questo periodo anche nei bollettini delle agenzie immobiliari. A supporto della valutazione oltre alle stime effettuate, per beni simili, da rinomate agenzie immobiliari che operano in zona sono stati assunti come parametri di riferimento valori forniti dalle tabelle OMI dell'Agenzia Entrate, nonché altri parametri del tutto oggettivi come di seguito sinteticamente specificato (cfr § 10.1, 10.2 e 10.3)

10.1 In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: AMOROSI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA- VIA ACQUARA, VIA CALORE, VIA STAZIONE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

| Destinazione: Residenziale Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|---|-----------------------|-----------------------|-----|---------------------|
| | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 550 | 700 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 500 | 650 | L |

Le quotazioni immobiliari OMI vengono utilizzate dall'Agenzia delle Entrate per compiere accertamenti sul valore del tipo di immobile in base alla zona in cui si trova. Tali quotazioni, se utilizzate da sole, non hanno valore probatorio e quindi non possono dimostrare l'effettivo valore di un immobile o terreno. Come precisato dalla stessa Agenzia delle Entrate infatti, la quotazione media non rappresenta affatto un

valore medio di mercato di zona, ma semplicemente il valore centrale dell'intervallo di confidenza determinato dall'OMI. Tali quotazioni, utili come riferimento, devono essere necessariamente integrate ad altri elementi intrinseci ed estrinseci del bene oggetto della stima. In realtà, poi, non è possibile stabilire in misura fissa il valore in libero mercato di un immobile ipotecato, l'acquirente infatti si aspetta di ottenere un prezzo di gran lunga scontato, rispetto al un valore di mercato in ragione del peso economico che grava sull'immobile. Si ritiene giustificato per rendere il bene appetibile agli acquirenti applicare una riduzione nel caso specifico di almeno 25% sul valore dato dal prodotto della Superficie Commerciale Lorda per il valore OMI assunto pari a 500 €/mq ($121,00 \times 550,00 \times 0,75 =$) € 45.400,00. A tale valore va detratto il deprezzamento come valutato al punto 6 per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed acquisizione del certificato di agibilità per la libera commercializzazione del bene pari a € 10.800,00.

| | | |
|--|---|-----------|
| Valore di Mercato stimato in base a quotazioni OMI | € | 34.600,00 |
|--|---|-----------|

10.2 In base alle quotazioni di Agenzie Immobiliari operanti in zona

Atro dato lo possiamo ottenere dalle informazioni ricavabili anche in rete di rinomate agenzie immobiliari operanti nella zona. Si è potuto constatare, infatti, una costante flessione del mercato immobiliare residenziale nel comune di Amorosi dal 2017 ad oggi, con un prezzo medio a settembre 2024 per gli immobili residenziali di € 574 al metro quadro, con una diminuzione del 8,01% rispetto a Ottobre 2023 (624 €/m²). La mappa dei prezzi mostra una forbice delle vendite registrate da 279 €/m² a 1.266 €/m². Nel caso specifico si ritiene opportuno cautelativamente di applicare il valore confrontato con immobili simili presenti sui bollettini delle Agenzie pari a 520 €/mq applicando un decremento di valore rispetto al mercato libero del 25% sopra descritto si ha un valore pari a ($121,00 \times 520,00 \times 0,75 =$) € 49.900,00. A tale valore va detratto il deprezzamento come valutato al punto 6 per la regolarizzazione urbanistica e catastale ed acquisizione certificato di agibilità per la commercializzazione del bene sul libero mercato pari a € 10.800,00.

| | | |
|--|---|-----------|
| Valore di Mercato stimato in base alle quotazioni di Agenzie Immobiliari in zona | € | 36.400,00 |
|--|---|-----------|

10.3 In base al Valore di Acquisto dello stesso bene in data 16/12/2020

Ultima valutazione oggettiva che si ritiene di riportare al fine di determinare il valore commerciale del bene è l'acquisto dello stesso immobile con Atto di compravendita del 16/12/2020 per un prezzo pattuito di 48 000,00 € da ripartire in 120 rate mensili con scadenza al 01/12/2029. Attualizzando detto importo al primo gennaio 2021 depurato del tasso di interesse legale (tasso legale oggi fissato a 2,50%) il capitale di acquisto a dicembre 2020 corrisponderebbe a € 38.100,00 la cui rivalutazione da dicembre 2020 a oggi novembre 2024 va a compensazione della maggiore vetusta e di un andamento del mercato immobiliare comunque in diminuzione.

Calcolo Interessi Legali

Capitale Iniziale: € 38.000,00

Data Iniziale: 31/12/2020

Data Finale: 31/12/2030

Interessi: Capitalizzazione semestrale

| Dal: | Al: | Capitale: | Tasso: | Giorni: | Interessi: |
|------------|------------|-------------|--------|---------|------------|
| 01/01/2021 | 30/06/2021 | € 38.000,00 | 0,01% | 180 | € 1,87 |
| 01/07/2021 | 31/12/2021 | € 38.001,87 | 0,01% | 184 | € 1,92 |
| 01/01/2022 | 30/06/2022 | € 38.003,79 | 1,25% | 181 | € 235,57 |
| 01/07/2022 | 31/12/2022 | € 38.239,36 | 1,25% | 184 | € 240,96 |
| 01/01/2023 | 30/06/2023 | € 38.480,32 | 5,00% | 181 | € 954,10 |
| 01/07/2023 | 31/12/2023 | € 39.434,42 | 5,00% | 184 | € 993,96 |
| 01/01/2024 | 30/06/2024 | € 40.428,38 | 2,50% | 182 | € 503,97 |
| 01/07/2024 | 31/12/2024 | € 40.932,35 | 2,50% | 184 | € 515,86 |
| 01/01/2025 | 30/06/2025 | € 41.448,21 | 2,50% | 181 | € 513,84 |
| 01/07/2025 | 31/12/2025 | € 41.962,05 | 2,50% | 184 | € 528,84 |
| 01/01/2026 | 30/06/2026 | € 42.490,89 | 2,50% | 181 | € 526,77 |
| 01/07/2026 | 31/12/2026 | € 43.017,66 | 2,50% | 184 | € 542,14 |
| 01/01/2027 | 30/06/2027 | € 43.559,80 | 2,50% | 181 | € 540,02 |
| 01/07/2027 | 31/12/2027 | € 44.099,82 | 2,50% | 184 | € 555,78 |
| 01/01/2028 | 30/06/2028 | € 44.655,60 | 2,50% | 182 | € 556,67 |
| 01/07/2028 | 31/12/2028 | € 45.212,27 | 2,50% | 184 | € 569,80 |
| 01/01/2029 | 30/06/2029 | € 45.782,07 | 2,50% | 181 | € 567,57 |
| 01/07/2029 | 31/12/2029 | € 46.349,64 | 2,50% | 184 | € 584,13 |
| 01/01/2030 | 30/06/2030 | € 46.933,77 | 2,50% | 181 | € 581,85 |
| 01/07/2030 | 01/12/2030 | € 47.515,62 | 2,50% | 154 | € 501,19 |

Totale colonna giorni: 3621

Totale interessi legali: € 10.016,81

Capitale + interessi legali: € 48.016,81

Come specificato nei punti precedenti l'acquirente sul mercato libero si aspetta di ottenere un prezzo di gran lunga scontato per un immobile staggito, si ritiene pertanto, giustificato per rendere il bene appetibile agli acquirenti applicare una riduzione nel caso specifico di almeno 25% sul valore determinato nell'ipotesi di immobile libero da gravami. Non si applica in questo caso il deprezzamento per regolarizzazione urbanistica e catastale in quanto la stessa era operante anche quando l'immobile è stato acquisito al prezzo di cui sopra (€ 38.000,00).

| | | |
|--|---|-----------|
| Valore di Mercato stimato per comparazione Atto di acquisto del 2020 (38.000x0,75) | € | 28.500,00 |
|--|---|-----------|

Pertanto, operando una semplice media aritmetica, il più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto è così determinato: $(34.600,00 + 36.400,00 + 28.500,00)/3 = 33\ 000,00$ euro

11. CONCLUSIONI

Relativamente all'unità immobiliare in Amorosi (BN) in Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 177 Sub 3 nello stato di fatto in cui attualmente si trova e per la quota di diritto in piena proprietà, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

**IL VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE STAGGITO È DI EURO 33.000,00
(euro Trentatremila/00)**

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami



Il CTU
ing. Ruggiero Galasso

ELENCO ALLEGATI

| | |
|-----------|--|
| A | ▪ INCARICO CTU |
| B | ▪ COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI |
| C | ▪ RICHIESTA FORMALE ACCESSO AGLI ATTI CTU |
| D | ▪ VERBALE DI SOPRALLUOGO |
| 1 | ▪ ELABORATO PLANIMETRICO |
| 2 | ▪ PLANIMETRIA CATASTALE |
| 3 | ▪ VISURA STORICA PER IMMOBILE |
| 4 | ▪ ESTRATTO DI MAPPA |
| 5 | ▪ INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - COORDINATE GEOGRAFICHE |
| 6 | ▪ ATTO DI PROVENIENZA – COMPRAVENDITA E NOTA |
| 7 | ▪ NOTA DI ISCRIZIONE – IPOTECA LEGALE |
| 8 | ▪ NOTA DI TRASCRIZIONE – ATTO GIUDIZIARIO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA |
| 9 | ▪ PIANO URBANISTICO COMUNALE |
| 10 | ▪ NORME DI ATTUAZIONE PUC |
| 11 | ▪ RILIEVO STATO DI FATTO E DELLA SUPERFICIE |
| 12 | ▪ REPERTORIO FOTOGRAFICO |
| 13 | ▪ DOCUMENTAZIONE UTC DI AMOROSI |