
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISEO SPV SRL**

contro:

N° R.G.E.: **90/2023 + 38/2024**
data prossima udienza : 13.11.2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Antonietta Cubelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Francesco Saggese
Codice fiscale: SGGFNC72E18A783K
Email: fsaggese@icloud.com
Pec: francesco.saggese@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA.....	PAG.	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	PAG.	3
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	PAG.	3
CREDITORI INTERVENUTI.....	PAG.	5
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	PAG.	5
STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	PAG.	8
INQUADRAMENTO CATASTALE.....	PAG.	8
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	PAG.	11
DESCRIZIONE DEI BENI.....	PAG.	11
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI.....	PAG.	13
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG.	14
STIMA DEI BENI.....	PAG.	14
- <i>CRITERIO DI STIMA</i>	PAG.	14
- <i>DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI</i>	PAG.	15
- <i>VALORE DEL LOTTO</i>	PAG.	16
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.	17



PREMESSA

- Con **ordinanza del 06/10/23**, il G.E. dott.ssa Vincenzina Andricciola nominava il sottoscritto ing. Francesco Saggese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1391 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso Questo Tribunale, quale esperto nell'ambito del processo esecutivo **n. 90/2023 RGE** e, con dichiarazione sottoscritta con firma digitale depositata nel fascicolo telematico in data 09/10/23, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- Con **istanza del 27/11/23**, alla luce delle problematiche emerse in relazione all'attività di stima degli immobili oggetto di incarico, lo stimatore depositava una relazione/istanza chiedendo al GE disposizioni sul prosieguo delle operazioni (**All.to 1**).
- All'udienza del **26/06/2024**, il GE dott.ssa Andricciola disponeva la riunione della procedura n. 90/2023 RGE a quella rubricata al n. **38/2024 RGE** e stabiliva che “...*il CTU provveda ad integrare la perizia di stima con riguardo alla procedura riunita...*”.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

PROCEDURA 90/2023

Oggetto di esecuzione sono due immobili ubicati nel comune di _____ e censiti in catasto fabbricati al _____ Essi sono stati pignorati dalla ISEO SPV S.R.L. nei confronti di _____ ciascuno per la quota di 1/2 p.p. e quindi per l'intera piena proprietà, con atto rep. 1873 del 10/07/23, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/08/23 al n. 7364 di R.P. e al n. 9323 di R.G..

PROCEDURA 38/2024

Oggetto di esecuzione sono gli immobili ubicati nel comune di _____ e censiti in catasto fabbricati al _____ Essi sono stati pignorati dalla ISEO SPV S.R.L. nei confronti di _____ ciascuno per la quota di 1/2 p.p. e quindi per l'intera piena proprietà, con atto rep. 983 del 12/03/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/04/2024 al n. 3450 di R.P. e al n. 4468 di R.G..

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione in atti ed in particolare dai certificati notarili, **per i beni in oggetto** risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.



- foglio 16, particella 239 sub 6, cat. A/3, cl. 3, vani 2, piano T – 1, r.c. euro 103,29, via Amore snc...”.

3) **ISCRIZIONE** del 18/03/2009, Reg. Part. 732 Reg. Gen. 3572 – **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Giovanni Iannella Rep. 30343 del 13/03/09 a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN) contro

distinti in C.F.

al _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Dal Quadro D, si evince che “...l’ipoteca grava sugli immobili descritti in calce al presente atto, nonché tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e su tutto quanto ritenuto gravabile ai sensi di legge...”.

CREDITORI INTERVENUTI

Risulta agli atti della procedura 90/2023 RGE, intervento dell’Agente di Riscossione della Provincia di Benevento del 09/02/2024.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dai certificati notarili in atti si evince quanto segue.

SOLOPACA – C.F. FOGLIO 16 P.LLE 239 SUB 5 E 474 SUB 1

- Gli immobili in Solopaca censiti in C.F. al **foglio 16 con le p.lle 239 sub 5 e 474 sub 1**, sono pervenuti a _____ in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 p.p., in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Iannella del 13/03/2009 rep. 30342/10297**, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2009 ai nn. 3571/2461 da _____ per i diritti di 1/2 p.p. e _____ per i diritti di 1/2 p.p.
- A _____ la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno era pervenuta per **dichiarazione di successione legittima** in morte di _____ **al n. 8/423**, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/04/2003 ai nn. 4168/3050.
Risulta trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2009 ai nn. 3567/2457 **scrittura privata di accettazione tacita di eredità, autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Iannella del 13/03/2009 rep.**



30342/10297, in morte di

, ciascuno per i diritti di ½ p.p..

SOLOPACA – C.F. FOGLIO 16 P.LLE 239 SUB 3 E 475 SUB 1

- Gli immobili in Solopaca censiti in C.F. al **foglio 16 con le p.lle 239 sub 3 e 475 sub 1**, sono pervenuti a _____ in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 p.p., in virtù di **scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Iannella del 13/03/2009 rep. 30342/10297**, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2009 ai nn. 3571/2461 da _____ per i diritti di 2/4 di piena proprietà e per i _____ per i diritti di 2/4 di usufrutto, _____ per i diritti di ¼ di nuda proprietà e _____ per i diritti di ¼ di nuda proprietà.
- A _____ i diritti di ¼ di nuda proprietà ciascuno erano pervenuti per **atto compravendita notaio Tommaso Caruso del 23/10/2007 rep. 55558/16092**, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2007 ai nn. 16276/9952 da _____ la quale si riservava il diritto di usufrutto.
- A _____, la piena proprietà degli immobili in oggetto era così pervenuta:
 - quanto alla quota di ½ di piena proprietà, per dichiarazione di successione legittima in morte di _____ **registrata a Benevento il 10/03/2009 al n. 91/812**, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/05/2009 ai nn. 6736/4647.
Risulta, altresì, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2009 ai nn. 3570/2460 **scrittura privata di accettazione tacita di eredità, autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Iannella del 13/03/2009 rep. 30342/10297**, in morte di _____ da parte dell’erede _____ per i diritti di ½ p.p..
 - quanto alla quota di 1/6 di piena proprietà, per dichiarazione di successione legittima in morte di _____ **registrata a Benevento al n. 41/476 (nei certificati notarili non viene indicata la data di registrazione)**, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/11/1993 ai nn. 10210/8951.
Risulta, altresì, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2009 ai nn. 3569/2459 **scrittura privata di accettazione tacita di eredità, autenticata nelle firme dal notaio Giovanni**



Iannella del 13/03/2009 rep. 30342/10297, in morte di _____ da parte degli eredi _____ e _____ per i diritti di 1/6 piena proprietà ciascuno.

Si precisa, infatti, che, in virtù della medesima successione sopra richiamata, la restante quota pari a 1/6 della piena proprietà era stata attribuita a

- quanto alla quota di 1/3 di piena proprietà, per dichiarazione di successione legittima in morte di _____ Si precisa che nel certificato notaio Tiecco del 09/08/2023 in atti, alla pagina 3, si legge “...Dichiarazione di Successione presentata all’Ufficio del Registro di Benevento e trascritta presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 16/06/1968....”, mentre nella certificazione notaio Barbagallo del 22/04/2024 sempre in atti si legge che per tale successione “.....non è stata riscontrata alcuna trascrizione...”.

Risulta, invece, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Benevento - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2009 ai nn. 3568/2458 **scrittura privata di accettazione tacita di eredità, autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Iannella del 13/03/2009 rep. 30342/10297**, in morte di _____ da parte degli eredi _____, _____ e _____, per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

Si precisa, infatti, che, in virtù della medesima successione sopra richiamata, le restanti quote pari a 1/3 ciascuno della piena proprietà erano state attribuite a _____ e _____

SOLOPACA – C.F. FOGLIO 16 P.LLA 239 SUB 6

- L’immobile in _____ (classificata come A/3 di 2 vani) risulta intestato catastalmente ai debitori, _____ per la quota di ½ p.p. ciascuno, a seguito di accatastamento d’ufficio da parte dell’ADE del 16/02/12 (pratica BN0031379) con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell’art. 19, comma 10, del D.L. n. 78/2010 (vedi visure catastali – All.to 3.1). Con riguardo a tale cespite (p.lla 239/6), si segnala che nella relativa visura catastale il debitore _____ è riportato erroneamente come _____ ma il codice fiscale risulta corretto.



STATO DI POSSESSO DEI BENI

In sede di sopralluogo del 21/11/23 e del 11/07/24 (**vedi verbali – All.to 2**), la signora

qualificatasi figlia dei debitori e presente alle operazioni, ha dichiarato che il compendio immobiliare è occupato dalla famiglia dei debitori nonché da suo marito, dai suoi tre figli e dalla nonna (madre di).

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dei beni oggetto della presente relazione è la seguente (**vedi All.to 3.1**).

ELENCO IMMOBILI FABBRICATO FOGLIO 16 MAPPALE 239



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/09/2024
Ora: 11:53:38
Numero Pratica: T162845/2024
Pag: 1 - Segue

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2024

Dati della richiesta: **siti nel comune di**

Immobili 8.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 16 Part. 239 Sub. 1 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 16 Part. 239 Sub. 1 Foglio 16 Part. 475 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 16 Part. 239 Sub. 2 Partita Unita' immobiliare soppressa		
4	Foglio 16 Part. 239 Sub. 2 Foglio 16 Part. 474 Partita Unita' immobiliare soppressa		
5	Foglio 16 Part. 239 Sub. 3	Categoria A/3 ⁹¹ Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita Euro 371,85	VIA AMORE n. 18 Piano S1-T - 1
6	Foglio 16 Part. 239 Sub. 4 Partita Bene comune non censibile		VIA AMORE n. 18 Piano T-1
7	Foglio 16 Part. 239 Sub. 5	Categoria A/3 ⁹¹ Classe 4 Consistenza 5.5 vani Rendita Euro 340,86	VIA AMORE n. 22 Piano T-1
8	Foglio 16 Part. 239 Sub. 6	Categoria A/3 ⁹¹ Classe 3 Consistenza 2 vani Rendita Euro 103,29	VIA AMORE Piano T - 1



ELENCO IMMOBILI FABBRICATO FOGLIO 16 MAPPALE 474



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/09/2024
Ora: 11:54:42
Numero Pratica: T163588/2024
Pag: 1 - Fine

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2024

Dati della richiesta: siti nel comune di SOLOPACA (I809) (BN) Foglio 16 Particella 474

Immobili 3.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 16 Part. 239 Sub. 2 Foglio 16 Part. 474 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 16 Part. 474 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 16 Part. 474 Sub. 1	Categoria F/1 ⁹¹ Consistenza 29 m ²	VIA AMORE n. 18 Piano T

ELENCO IMMOBILI FABBRICATO FOGLIO 16 MAPPALE 475



Direzione Provinciale di Benevento
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/09/2024
Ora: 11:56:09
Numero Pratica: T164683/2024
Pag: 1 - Fine

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2024

Dati della richiesta: siti nel comune di SOLOPACA (I809) (BN) Foglio 16 Particella 475

Immobili 3.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 16 Part. 239 Sub. 1 Foglio 16 Part. 475 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 16 Part. 475 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 16 Part. 475 Sub. 1	Categoria A/3 ⁹¹ Classe 3 Consistenza 4 vani Rendita Euro 206,58	VIA AMORE n. 18 Piano T-1



VISURE UNITÀ IMMOBILIARI

1)

Dati della richiesta	Comune di SOLOPACA (Codice:I809) Provincia di BENEVENTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 239 Sub.: 3

INTESTATI

1
2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	239	3			A/3	4	6 vani	Totale: 157 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 157 m ²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AMORE n. 18 Piano S1-T-1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. BN0088096 del 17/04/2009				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I809 - Foglio 16 - Particella 239

2)

Dati della richiesta	Comune di SOLOPACA (Codice:I809) Provincia di BENEVENTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 475 Sub.: 1

INTESTATI

1
2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	475	1			A/3	3	4 vani	Totale: 70 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 68 m ²	Euro 206,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AMORE n. 18 Piano T-1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. BN0088096 del 17/04/2009				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
Riserve		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedii										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I809 - Foglio 16 - Particella 475

3)

Dati della richiesta	Comune di SOLOPACA (Codice:I809) Provincia di BENEVENTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 239 Sub.: 5

IN1

1
2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	239	5			A/3	4	5,5 vani	Totale: 131 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 131 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AMORE n. 22 Piano T-1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. BN0088096 del 17/04/2009				Partita				Mod.58		
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I809 - Foglio 16 - Particella 239

4)

Dati della richiesta	Comune di SOLOPACA (Codice:1809) Provincia di BENEVENTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 474 Sub.: 1

INTESTATI

Unità immobiliare dal 14/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		16	474	1			F/1		29 m ²			VARIAZIONE del 14/04/2008 Pratica n. BN0090585 in atti dal 14/04/2008 INSERIMENTO RISERVA (n. 2435.1/2008)
Indirizzo		VIA AMORE n. 18 Piano T										
Notifica							Partita		Mod.58			
Riserve		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1809 - Foglio 16 - Particella 474

6)

Dati della richiesta	Comune di SOLOPACA (Codice:1809) Provincia di BENEVENTO
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 239 Sub.: 6

INTESTATI

Unità immobiliare dal 16/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		16	239	6			A/3	3	2 vani		Euro 103,29	(ALTRE) del 16/02/2012 Pratica n. BN0031379 in atti dal 16/02/2012 ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n. 1137.1/2012)
Indirizzo		VIA AMORE Piano T - 1										
Notifica		Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. BN0054849 del 2012)					Partita		Mod.58			
Annotazioni		di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del di 78/2010										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1809 - Foglio 16 - Particella 239

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sulla scorta delle informazioni assunte presso il Comune di Solopaca (**vedi All.to 4**), a seguito di apposita istanza presentata dal CTU, assunta al protocollo dell'Ente al n. 7059 del 10/10/2023, si evidenzia che il fabbricato ricade in zona A1 del P.R.G. ed in zona R.U.A del P.T.P..

DESCRIZIONE DEI BENI

Per una migliore comprensione di quanto nel seguito descritto, si rimanda, tra l'altro, alla visione dell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente (**All.to 5**).

Oggetto di accertamento della presente relazione sono tutte le unità immobiliari che ricadono all'interno di un vecchio fabbricato destinato a civile abitazione in muratura di tufo risalente agli inizi del '900 ed ubicato alla via Amore, nel centro storico di Solopaca.

Più precisamente, le unità immobiliari censite in C.F. al Foglio 16 con p.lle 239/3 e 239/5 (pignorate nell'ambito della procedura 90/2023 RGE) sono comunicanti e/o formano un tutt'uno dal punto di vista strutturale e/o funzionale con le altre unità immobiliari ricadenti nello stesso cassone edilizio di



proprietà sempre dei debitori e distinte in C.F. al Foglio 16, p.lle 475/1 e 474/1 (pignorate nell'ambito della procedura 38/2024 RGE).

La porzione di fabbricato censita con la **particella 239/3**, cui si accede dal civico n. 17 ovvero attraverso un androne comune, si sviluppa su tre livelli (piano interrato, terra e primo), è classificata come A/3 (abitazione di tipo economico) di 6 vani ed ha una superficie catastale mq 157,00.

La porzione di fabbricato censita con la **particella 475/1**, comunicante la predetta unità (p.lla 239/3) con cui forma un tutt'uno dal punto di vista funzionale e/o strutturale, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), è classificata come A/3 (abitazione di tipo economico) di 4 vani ed ha una superficie catastale complessiva di mq 70,00.

La porzione di fabbricato censita con la **particella 239/5**, cui si accede dal civico n. 21 ovvero attraverso un androne comune, si sviluppa su tre livelli (piano interrato, terra e primo), è classificata come A/3 (abitazione di tipo economico) di 5,5 vani ed ha una superficie catastale mq 131,00.

La **particella 474/1**, attrezzata a verde, ha accesso da area comune, è classificata come F/1 (area urbana) ed ha una superficie catastale di mq 29.

Tutte le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, etc., sono di mediocre qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'edificio risulta dotato di impianti tecnologici ma alcuni vani risultano privi di riscaldamento.

L'intero fabbricato è caratterizzato da condizioni di forte degrado e presenta, tra l'altro, segni evidenti di infiltrazioni e condensa in più punti sia esterni che interni.

Si segnala che, in sede di sopralluogo del 11/07/2024, la signora _____ qualificatasi figlia dei debitori e presente alle operazioni, ha dichiarato che "...tutto il fabbricato si approvvigiona di acqua potabile da un pozzo ubicato nel fabbricato prospiciente su via Amore di terzi e non dall'acquedotto pubblico...".

Di tale vincolo non si fa menzione nei certificati notarili in atti né risulta alcuna annotazione al riguardo nel quadro D della nota di trascrizione nn. 3571/2461 del 18/03/2009 della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Iannella del 13/03/2009 rep. 30342/10297 con cui gli immobili in questione sono pervenuti ai debitori (All.to 3.2).

Infine, quanto alla p.lla 239/6 (classificata come A/3 di 2 vani), essa risulta intestata catastalmente ai debitori, per la quota di ½ p.p. ciascuno, a seguito di accatastamento d'ufficio da parte dell'ADE del 16/02/12 (pratica BN0031379) con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. n. 78/2010. Tuttavia, come sarà chiarito anche nel paragrafo dedicato alla conformità catastale dei beni, sulla scorta delle informazioni assunte presso gli Uffici Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Benevento, il predetto accatastamento d'ufficio dovrà essere annullato in quanto la consistenza della p.lla 239/6 è da ritenersi già ricompresa in quella delle p.lle 239/3 e 239/5, atteso che la sagoma fabbricato attualmente inserita in mappa non è quella reale ma più piccola. Occorrerà, pertanto,



inserire, attraverso la redazione di un apposito Tipo Mappale, la sagoma corretta del fabbricato sulla mappa catastale sulla base delle planimetrie degli altri subalterni, per poi chiedere la cancellazione della p.lla 239/6 e l'annullamento della rendita presunta con apposita istanza in autotutela.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI

Sulla base della documentazione acquisita presso il Comune di Solopaca (**vedi All.to 4**), a seguito di apposita istanza presentata dal CTU, assunta al protocollo dell'Ente al n. 7059 del 10/10/2023, si rappresenta quanto segue.

Trattandosi di vecchio fabbricato costruito prima del 1967, non è stato rinvenuto l'originario titolo autorizzativo.

Sono stati invece rinvenute le seguenti pratiche edilizie.

- **Autorizzazione prot. 1689/1988** ex L. 219/81 e succ. int. e mod. rilasciata a
per "*lavori di riparazione*" del fabbricato danneggiato dal terremoto del 1980 riguardante l'intero edificio.
- **Concessione di costruzione prot. 7895 pratica n. 728 del 12/09/1996** rilasciata a
per "*lavori di adeguamento igienico-funzionale*" del fabbricato. In particolare, dal progetto assentito, si evince detti lavori riguardavano la sola "*abitazione al piano primo*" distinta in catasto con la ex p.lla 239/1.

Il fabbricato presenta, ad oggi, alcune variazioni rispetto a quanto previsto nei progetti assentiti con le predette autorizzazioni, quali alcune modifiche nella distribuzione interna, nelle aperture interne ed esterne, nella destinazione d'uso di alcuni vani, etc.

Tali difformità appaiano, ad una prima analisi, sanabili, salvo diverso parere degli organi competenti, con il rilascio dei necessari titoli autorizzativi da parte di quest'ultimi, previa predisposizione di tutti gli indispensabili elaborati progettuali.

Degli oneri necessari ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili si terrà conto nella relativa stima.

Dal **punto di vista catastale**, le unità immobiliari al vaglio (**p.lle 239/3, 475/1, 239/5 e 474/1**) sono sostanzialmente conformi alle relative planimetrie (**vedi All.to 3.1**) ad eccezione di alcune modifiche nella distribuzione interna, nelle aperture interne ed esterne, etc..

Ai fini della regolarizzazione dei suddetti cespiti, occorrerà procedere ad un aggiornamento catastale previo idoneo rilievo e predisposizione dei necessari atti.

Per quanto attiene poi alla **p.lla 239/6** (classificata come A/3 di 2 vani), essa risulta intestata catastalmente ai debitori, per la quota di ½ ciascuno, a seguito di accatastamento d'ufficio da parte dell'ADE del 16/02/12 (pratica BN0031379) con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19,



comma 10, del D.L. n. 78/2010. Tuttavia, come già detto in precedenza, sulla scorta delle informazioni assunte presso gli Uffici Catastali dell’Agenzia delle Entrate di Benevento, il predetto accatastamento d’ufficio dovrà essere annullato in quanto la consistenza della p.lla 239/6 è da ritenersi già ricompresa in quella delle p.lle 239/3 e 239/5, atteso che la sagoma fabbricato attualmente inserita in mappa non è quella reale ma più piccola. Occorrerà, pertanto, previo idoneo rilievo, inserire, attraverso la redazione di un apposito Tipo Mappale, la sagoma corretta del fabbricato sulla mappa catastale sulla base delle planimetrie degli altri subalterni, per poi chiedere la cancellazione della p.lla 239/6 e l’annullamento della rendita presunta con apposita istanza in autotutela.

Degli oneri necessari ai fini della regolarizzazione catastale degli immobili, si terrà conto nella relativa stima.

ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: -

Millesimi di proprietà: Non presente

Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili: Si segnala che il fabbricato risulta sprovvisto di ascensore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Cause in Corso: Non note

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si ribadisce che, in sede di sopralluogo del 11/07/2024, qualificatasi figlia dei debitori e presente alle operazioni, ha dichiarato che “...*tutto il fabbricato si approvvigiona di acqua potabile da un pozzo ubicato nel fabbricato prospiciente su via Amore di terzi e non dall’acquedotto pubblico...*”.

Di tale vincolo non si fa menzione nei certificati notarili in atti né risulta alcuna annotazione al riguardo nel quadro D della nota di trascrizione nn. 3571/2461 del 18/03/2009 della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Giovanni Iannella del 13/03/2009 rep. 30342/10297 con cui gli immobili in questione sono pervenuti ai debitori (**All.to 3.2**).

STIMA DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato. Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.



Tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato degli immobili, vi è senza dubbio quella del “*procedimento sintetico o sintetico diretto o comparativo*”, fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa. Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l’automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare specifico mercato di riferimento. Sulla scorta delle indagini di mercato eseguite per la zona in cui ricade il fabbricato attingendo informazioni e riscontri da varie fonti (Agenzia delle Entrate: OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari II sem. anno 2023 - ultimo dato disponibile; operatori del settore) e tenendo conto di tutti i fattori sopra espressi (condizioni di conservazione, etc.) e degli oneri tecnici ed amministrativi necessari per regolarizzare le unità immobiliari da un punto di vista edilizio e catastale (ivi compresi quelli necessari per la cancellazione della p.lla 239/6), si è del parere che gli attuali valori unitari da considerare siano i seguenti:

- **euro/mq 300,00** per le unità immobiliare censite al foglio 16 con le p.lle 239/3 e 239/5
- **euro/mq 250,00** per l’unità immobiliare censite al foglio 16 con la p.lla 475/1
- **euro/mq 50,00** per l’immobile censito al foglio 16 con la p.lla 474/1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

FOGLIO 16 P.LLA 239/3

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	mq 157	€/mq 300,00	€ 47.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.100,00
Valore complessivo intero			€ 47.100,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 47.100,00

FOGLIO 16 P.LLA 475/1

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	mq 70,00	€/mq 250,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.500,00
Valore complessivo intero			€ 17.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 17.500,00

FOGLIO 16 P.LLA 239/5

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	mq 131,00	€/mq 300,00	€ 39.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.300,00
Valore complessivo intero			€ 39.300,00



Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.) € 39.300,00

FOGLIO 16 P.LLA 474/1

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area attrezzata a verde	mq 29,00	€/mq 50,00	€ 1.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.450,00
Valore complessivo intero			€ 1.450,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 1.450,00

TOTALE VALORE IMMOBILI ≈ euro 105.350,00

VALORE DEL LOTTO

Il valore di mercato complessivo degli immobili oggetto di stima (**quota di 1/1 piena proprietà Foglio 16 p.lle 239/3, 239/5, 475/1, 474/1**), costituenti un **unico lotto**, assomma a circa euro 105.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%)

- € 15.802,50

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 89.547,50

Si specifica che l'unità immobiliare censita al Foglio 16 con la p.lla 239/6 dovrà essere comunque ricompresa nel bando di vendita e nel successivo eventuale decreto di trasferimento del Giudice, tenuto conto che, in mancanza, l'acquirente del lotto non avrebbe diritti per procedere alle pratiche catastali necessarie per la sua cancellazione.

Benevento, lì 18/09/24

L'esperto
ing. Francesco Saggese



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Relazione/istanza depositata in data 27/11/23

Allegato 2: Verbali di sopralluogo

Allegato 3.1: Documentazione Agenzia delle Entrate di Benevento – Servizi Catastali

Allegato 3.2: Documentazione Agenzia delle Entrate di Benevento – Servizi di Pubblicità Immobiliare

Allegato 4: Documentazione UTC di Solopaca

Allegato 5: Elaborato Fotografico

