

**RELAZIONE**  
**DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE FALLIMENTARE**

GIUDICE DELEGATO DR.MARCO PUGLIESE

CURATORE DR.SSA AVV. ILARIA SANTINO

**FALLIMENTO R.G.E.35/2020-SUB 2-5**

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

IN TELESE TERME (BN.) ALLA VIA DEGLI AIRONI N°11

EX VIA FAUSTO COPPI n. SNC PIANO TERZO

IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TELESE TERME (BN) AL FOGLIO 9,  
PARTICELLA 1418, SUB.17, CATEGORIA CATASTALE A2

ESPERTO DESIGNATO EX ART.568 C.P.C.:

ARCH. Angelo Paolo ALBANO

Premesso che:

Il sottoscritto arch. Angelo Paolo ALBANO, con studio in Napoli in Largo Regina Coeli n.8, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n°6851, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n°9624, veniva nominata dal Ill.mo Giudice Dott. Marco Pugliese "Esperto per perizia estimativa per vendita competitiva ex art 104 ter L.F.", nel fallimento R.G.E. 35/2020 (impresa fallita MMCR Costruzioni s.r.l., con sede legale presso il registro delle imprese in Napoli alla via Comunale 98H – p.iva, codice fiscale e numero d'iscrizione 05246681216 – numero rea na-741770). Si pregia pertanto, di rassegnare la presente relazione tecnica estimativa che, dopo attenta analisi, letta la documentazione in atti e dopo le verifiche di rito, ha provveduto a redigere come di seguito svolta:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (pg. n.6);
  2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI (pg. n.9);
  3. DESCRIZIONE DEL IMMOBILE (pg. n.16);
  4. STIMA IMMOBILIARE (pg. 34);
  5. CONCLUSIONI (pg. 42).
- ELENCO ALLEGATI.

Si precisa che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è descritto nel *Programma di Liquidazione, ex art 104 L.F.* come qui di seguito riportato:

<<c.3 - PROPRIETA' GENNARO BUONO immobile sito in Telese Terme (BN), foglio 9, particella 1418, sub.2, natura A2, con indirizzo via Fausto Coppi Snc, p.t..

Quota pari 1/1 in separazione dei beni. Immobile n.1 Comune L086 – Telese Terme (BN) Catasto Fabbricati Sezione urbana – Foglio 9 Particella 1418 Subalterno 17 Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA FAUSTO COPPI – N. civico S.C..>>. Ebbene al capoverso c.3 da pag. 3 a pag.4 del *Programma di Liquidazione, ex art 104 L.F.* sono richiamati due immobili rispettivamente individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Telese Terme (Bn.):

- Foglio 9, Particella 1418, Sub.2;
- Foglio 9 Particella 1418 Subalterno 17.

Si riporta che, dalle ricerche (*cf.* All.n.1) svolte dallo scrivente presso il Registro del Catasto Fabbricati del Comune di Telese Terme (Bn.), all'attualità, non è riportato alcun

immobile al Foglio 9, Particella 1418, Sub. 2 del citato registro (cfr. All.n.1A, 1B), altresì con tali identificativi catastali, nell'elenco fabbricati del richiamato registro, alla particella 1418 al foglio 9 (cfr. All.n.1A ed Imm.n.1 che segue) è individuato un <<bene comune non censibile>>.

Catasto: Fabbricati Comune di: TELESE TERME Codice: L086 Foglio: 9 Particella: 1418 Immobili individuali: 44									
Elenco Immobili									
Foglio	Particella	SubIndirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
9	1418	3 VIA FAUSTO COPPI n. 16 Scala C Piano S1-T -		A07	03	9 vani	R.Euro:952,86		
9	1418	4 VIA FAUSTO COPPI n. 16 Scala B Piano S1-T -		A07	03	9,5 vani	R.Euro:1005,80		
9	1418	5 VIA FAUSTO COPPI n. 16 Scala A Piano S1-T -		A07	03	9 vani	R.Euro:952,86		
9	1418	6 VIA DEGLI AIRONI n. 1 Piano S1-T - 1		A07	03	9,5 vani	R.Euro:1005,80		
9	1418	7 VIA DEGLI AIRONI n. 9 Piano S1-T - 1		A07	03	10 vani	R.Euro:1058,74		
9	1418	8 VIA DEGLI AIRONI n. 7 Piano S1-T - 1		A07	03	9,5 vani	R.Euro:1005,80		
9	1418	9 VIA DEGLI AIRONI n. 5 Piano S1-T - 1		A07	03	8,5 vani	R.Euro:899,93		
9	1418	10 VIA DEGLI AIRONI n. 3 Piano S1-T - 1		A07	03	8,5 vani	R.Euro:899,93		
9	1418	11						Soppressa	
9	1418	12						Soppressa	
9	1418	13 VIA FAUSTO COPPI n. 11 Scala B Piano T-3		A02	04	7 vani	R.Euro:650,74		
9	1418	14 VIA DEGLI AIRONI n. 11 Scala A Piano T-4		A02	04	7 vani	R.Euro:650,74		
9	1418	15						Soppressa	
9	1418	16						Soppressa	
9	1418	17 VIA FAUSTO COPPI n. 11 Scala A Piano T-3		A02	04	7 vani	R.Euro:650,74		
9	1418	18 VIA DEGLI AIRONI n. 11 Scala A Piano T-4		A02	04	7 vani	R.Euro:650,74		
9	1418	19						Soppressa	
9	1418	20						Soppressa	
9	1418	21						Soppressa	
9	1418	22 VIA FAUSTO COPPI n. 11 Scala B Piano T-4		A02	04	5,5 vani	R.Euro:511,29		
9	1418	23						Soppressa	
9	1418	24						Soppressa	
9	1418	25 VIA FAUSTO COPPI n. 11 Scala B Piano T-3		A02	04	7 vani	R.Euro:650,74		
9	1418	26						Soppressa	
9	1418	27 VIA DEGLI AIRONI n. 11 Scala A Piano T		C02	01	60 m <sup>2</sup>	R.Euro:145,64		
9	1418	28 VIA FAUSTO COPPI n. 11 Scala B Piano T		C06	01	22 m <sup>2</sup>	R.Euro:48,86		
9	1418	1 VIA FAUSTO COPPI n. SNC Piano T					R.Euro:		Bene comune non censibile
9	1418	2 VIA FAUSTO COPPI n. SNC Piano T					R.Euro:		Bene comune non censibile
9	1418	3-4							censibile
9	1418	30 VIA DEGLI AIRONI n. 11 Scala A Piano T-1 - 2-3 - 4					R.Euro:		Bene comune non censibile

Imm.n.1: estratto dall'elenco fabbricati – foglio 9 - p.lla1418 in Registro Catasto Fabbricati del Comune di Telesse (Bn.).

Ancora dall'ispezione ipotecaria, inerente i cespiti ubicati nel Comune di Telese Terme (Bn.) alla Via degli Aironi N.11 e riportati nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio 9 Particella 1418, non si rileva all'attualità la presenza del sub.n.2 (cfr. All.n.11 D).

Nel titolo di proprietà a firma del Notaio Claudio CUSANI rep.41879/10750 del 03/09/2009 (cfr. All.n.2) si legge alla pag.n.1 e n.2 ed alla pag.n.4:

<<ART.1) la società "MMCR COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", ... , vende al signor BUONO Gennaro, che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile: - porzione di fabbricato sito in Telese Terme (Bn.) alla via Fausto Coppi, costituita detta porzione di un appartamento al terzo piano composto di cinque vani utili ed accessori, con pertinenziale garage (con antistante porticato) al piano terra; l'appartamento confina con vano scale ed ascensore, con appartamenti sub 13 e sub 21 e con area condominiale; il garage confina con area condominiale, con garages sub.12 e sub.15 e con vano scale; il tutto è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 9 con la particella 1418 sub 17, Fausto Coppi s.c., p.T-3 categ. A/2, cl.4, vani 7, rendita catastale euro 650,74, esattamente in ditta alla società venditrice. Il fabbricato comprendente la porzione sopra descritta è stato costruito dalla società venditrice su parte di terreno distinto in C.T. al foglio 9 con la particella 1418 di Ha00.50.30 ed è stato accatastato al Catasto Fabbricati, previa redazione del Tipo Mappale n.123636/2008, con denuncia prot.n.BN134252 del 10 giugno 2008.>>.

<<ART.3) il descritto immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie e, in particolare, con i proporzionali diritti di comproprietà ai seguenti enti, individuati come beni comuni non censibili nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto:

- corte circostante il fabbricato, individuata con le p.lle 1418 sub.1 e sub.2;
  
- scala, atrio ed ascensore: individuati con le p.lle 1418 sub.30.>>.



Imm.n.1: inquadramento aereo del fabbricato alla Via degli Aironi n. civico 11 (ex Fausto Coppi s.n.c.) in Telese Terme (Bn.) identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – particella n.1418. Edificio in cui, al terzo piano della scala C terra, è ubicato l'immobile in oggetto contraddistinto nel registro del richiamato Catasto con: foglio n.9 - particella n.1418- sub. n.17.

Ancora nell'ART.5 alla pag.4 del richiamato contratto si legge: *<<Il sig. Menozzi, nella menzionata qualità, dichiara che il fabbricato comprende la porzione oggetto della presente vendita è stato costruito in conformità al permesso di costruire n.32 rilasciato dal Comune di Telese Terme in data 12 maggio 2006.*

*Lo stesso dichiara che il 3 luglio 2008 è stata presentata al Comune suddetto, ove è stata protocollata con il n.8922, la richiesta del certificato di agibilità riguardante l'intero fabbricato, corredata di tutta la documentazione all'upo occorrente>>.*

Lo scrivente rileva che l'immobile in oggetto è parte di un complesso edilizio realizzato con "PERMESSO A COSTRUIRE" n.32 del 12 maggio 2006 (prot.n.6591 - <<... autorizzazione per i lavori di costruzione di villette, appartamenti e UIT alla via Fausto Coppi.>>) e del successivo "PERMESSO A COSTRUIRE" n.19 del 12 marzo 2009 (prot.n.3791 <<... autorizzazione per i lavori di "variazione di destinazione d'uso di appartamenti facente parte di un complesso edilizio alla via F. Coppi" edificato con permesso di Costruire n.32/2006>>) come riportato in allegato n.3 e n.2.

## 1 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

I dati, oggetto della presente relazione sono scaturiti da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, e da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi anche di elaborati tecnici ed amministrativi.

Infatti al fine di espletare al meglio l'incarico ricevuto il CTU ha effettuato le più opportune e necessarie ricerche presso i seguenti enti:

1. L'Agenzia del Territorio per acquisire la mappa censuaria, le planimetrie catastali dell'immobile e le visure storica ed attuale (*cf.* All.n.1);
2. L'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Telesse Terme (Bn.) per verifica dello strumento urbanistico vigente e delle norme tecniche di attuazione ed anche per reperire informazioni inerenti la licenza edilizia/permesso a costruire e sul certificato di agibilità del fabbricato in cui è contenuto l'immobile oggetto della presente relazione (*cf.* All.n.3);
3. Presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure ipotecarie inerenti l'immobile in oggetto (*cf.* All.n.11);
4. Presso il Notaio Claudio CUSANI per acquisire il titolo di proprietà inerente l'immobile in oggetto (*cf.* All.n.2).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, letti gli atti ed i documenti di causa, il 10/02/2022 ed il 17/03/2022 il sottoscritto CTU arch. Angelo Paolo ALBANO con il proprio collaboratore e congiuntamente al sig. Gennaro BUONO si recava presso il bene oggetto di pignoramento, con pertinenze, accessori e diritti condominiali, sito in Telesse Terme (Bn.), alla Via degli Aironi n.civ.11, ex Via Fausto COPPI senza numero civico, per i rilievi metrici e fotografici (*cf.* All.n.5 ed All.n.6).

Sui luoghi, il 10/02/2022 ed il 17/03/2022, era presente il sig. Gennaro BUONO che consentiva l'accesso al CTU. Il sottoscritto CTU procedeva nel raccogliere gli elementi necessari allo svolgimento dell'elaborato peritale, quali rilievi ricognitivi, metrici, fotografici.

Sono state altresì assunte informazioni di carattere generico: tipo e stato degli impianti, rivestimenti, finiture, e caratteristiche intrinseche dell'immobile e dell'edificio in cui questo è contenuto.

Il CTU effettuava riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione catastale (cfr. allegato n.1), acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e Provincia, quale: visura storica per immobili; planimetria dei subalterno, estratto di mappa (Vax), inerente l'immobile oggetto della presente relazione tecnica.

Il bene *de quo* sono è censito presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti dati catastali:

Sez	foglio	p.lla	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	9	1418	17	A/2	4	7 VANI	Tot.: 153 mq totale; escluso aree scoperte 144mq.	650,74 €

Telese Terme (Bn.) alla Via degli Aironi n.11 ex Via Fausto COPPI s.n.c. piano terzo (appartamento) e piano terra (box).

Pertanto, il sottoscritto CTU procedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico (cfr. All.n.6 e n.5) dello stato dei luoghi, al fine di verificarne la distribuzione degli spazi interni e lo stato di conservazione, come documentato nei verbale di accesso (cfr. allegato n.4 – “*Verbali d'accesso e trascrizioni*”).

Lo scrivente, dalla documentazione estratta in copia presso il Comune di Telese Terme - Bn. (cfr. All.n.3) riporta ancora che:

1. l'immobile in oggetto è parte di un complesso edilizio realizzato con “*PERMESSO A COSTRUIRE*” n.32 del 12 maggio 2006 (cfr. All.n.3A) e del successivo “*PERMESSO A COSTRUIRE*” n.19 del 12 marzo 2009 (cfr. All.n.3B), edificato su un lotto di terreno censito nel registro del catasto terreni al F.9 p.IIe 714-716-718-720. Le suddette particelle ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Telese Terme (Bn.) in Zona di espansione residenziale C3 (cfr. in allegato n. 3G e 3H).
2. nel contratto di compravendita datato 30/11/2005 a firma del Notaio Claudio CUSANI repertorio n.37.042 e raccolta n.8.581 (cfr. All.n.3D) si legge: <<ART. 1) I sig.ri MORIELLO GIOVANNI e MAROTTA PASQUALINA, ciascuno per i propri diritti ..., solidalmente tra loro vendono alla società “*MMCR COSTRUZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA*” che, ...,accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:
  - a) *terreno edificabile sito in Telese Terme (Bn) alla contrada Pagano, della superficie di are cinquantaquattro e centiare novantasette (Ha.00.54.97), confinante con restante proprietà dei venditori, con il terreno appresso descritto*

*e con Moriello Giovanni fu Giuseppe, con eredi Franco Carlo e con Moriello Ersilia e Martino, salvo altri; riportato in Catasto Terreni al foglio 9 con la particella 822 (ex720/a), Ha 00.54.97, in ditta al venditore Moriello Giovanni: Detta particella 822 deriva dalla particella 720 (di Ha 00.56.97), derivante a sua volta dalla fusione delle particelle 714 (Ha 00.24.49), 716 (Ha 00.10.62), 718 (Ha 00.24.49) e 720 (Ha. 00.11.27) il tutto giusta tipo di frazionamento prot.n.49878/2005 approvato dall'Ufficio del territorio di Benevento in data 20 aprile 2005.*

- b) *Appezamento di terreno non agricolo né edificabile in quanto ubicato in zona "G1 a destinazione viaria" ... riportato in Catasto Terreni al foglio 9 con le seguenti particelle: p.lla 713 ..., 715 ... , 717..., 719 ... .>>.*

Ancora, si ripete, che nel titolo di proprietà a firma del Notaio Claudio CUSANI rep.41879/10750 del 03/09/2009 (cfr. All.n.2) si legge alla pag.n.4:

<<ART.3) il descritto immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie e, in particolare, con i proporzionali diritti di comproprietà ai seguenti enti, individuati come beni comuni non censibili nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto:

- corte circostante il fabbricato, individuata con le p.lle 1418 sub.1 e sub.2;
- scala. atrio ed ascensore: individuati con le p.lle 148 sub.30.>>.

In ultimo, si ripete che, il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, è identificato (cfr. All.n.1) in catasto fabbricati al foglio n. 9 – particella n.1418 del Comune di Telesse Terme (Bn.).



## **2-DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Telese Terme alla via Fausto Coppi senza numero civico. Lo stesso è al piano terzo (con garage al piano terra) di un edificio per civile abitazione edificato con (*cf.* allegato n.3C) struttura portante costituita da telai a maglia ortogonale di travi e pilastri in calcestruzzo armato, i solai sono in latero-cemento e le coperture con struttura in legno e sovrastante manto di coppi, gli infissi esterni in legno muniti di persiane. Tutte le acque bianche e nere sono convogliate in una fossa biologica (da vuotatura periodica).

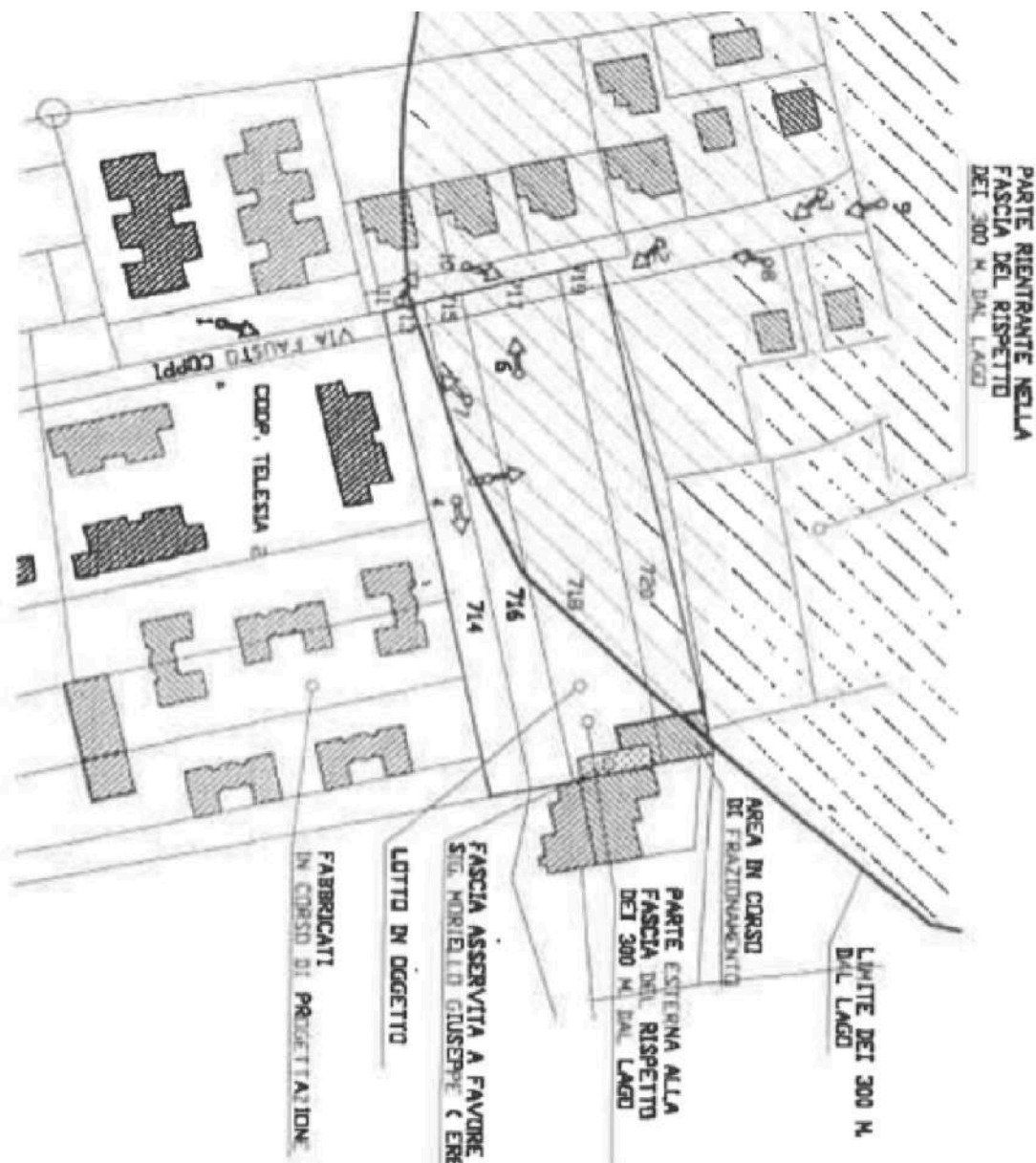
L'edificio condominiale, si ripete realizzato con "*PERMESSO A COSTRUIRE*" n.32 del 12 maggio 2006 (prot.n.6591 - <<... *autorizzazione per i lavori di costruzione di villette, appartamenti e UIT alla via Fausto Coppi.*>>) e del successivo "*PERMESSO A COSTRUIRE*" n.19 del 12 marzo 2009 (prot.n.3791 – <<...*autorizzazione per i lavori di "variazione di destinazione d'uso di appartamenti facente parte di un complesso edilizio alla via Fausto Coppi" edificato con permesso di Costruire n.32/2006*>>).



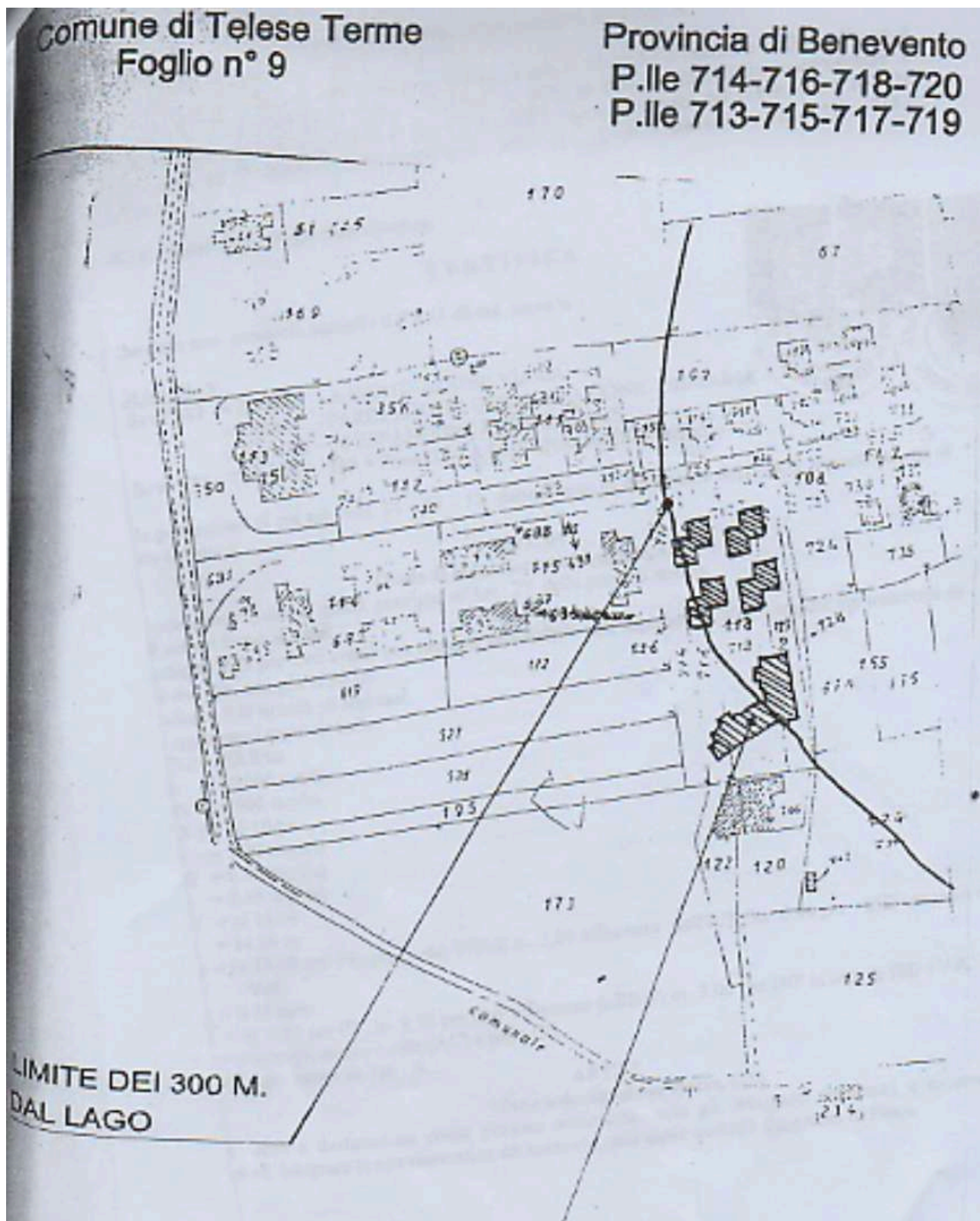
Imm.n.2: vista d'insieme del fabbricato alla Via degli Aironi n. civico 11 (ex Fausto Coppi s.n.c). in Telese Terme (Bn.) ed identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – particella n.1418.

Lo stesso corpo di fabbrica costituito di <<due fabbricati giuntati>>, è stato edificato su un lotto edificabile (sito alla Via degli Aironi n.11 ex Via F. Coppi) censito in catasto terreni del Comune di Telese Terme (Bn.) al F.9 particelle nn. 714-716-718-720 e nn. 713-715-717-719 (cfr. All.n.3C ed All.n.2).

In particolare l'area di sedime dell'edificio condominiale in oggetto ricopre parte delle particelle, indicate nella documentazione estratta presso il Comune di Telese Terme-Bn. (cfr. All.n.3 ed imm. nn.3, 4 e 5, rispettivamente a pag. nn. 7, 8 e 9 della presente relazione) con i seguenti numeri di particella 720-718-716-714, in parte, corrispondenti nel registro del catasto fabbricati del Comune di Telese Terme al foglio n.9 particella 1418.



Imm.n.3: individuazione area di sedime del lotto edificabile (planimetria allegata alla relazione tecnica in richiesta di permesso a costruire dell'aprile 2005 – cfr. all.n.3C) destinato alla realizzazione del fabbricato condominiale alla Via degli Aironi n.11 (ex via Fausto Coppi s.n.c.)in Telese Terme (Bn.), nel registro del Catasto Urbano al fgl. n.9 – p.la n.1418.



Imm.n.4: individuazione area di sedime del lotto edificabile (planimetria allegata alla certificazione di destinazione urbanistica - cfr. all.n.3H) destinato alla realizzazione del fabbricato condominiale alla Via degli Aironi n.11 (ex via Fausto Coppi s.n.c.) in Telese Terme (Bn.) ed identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 - p.lla n.1418.



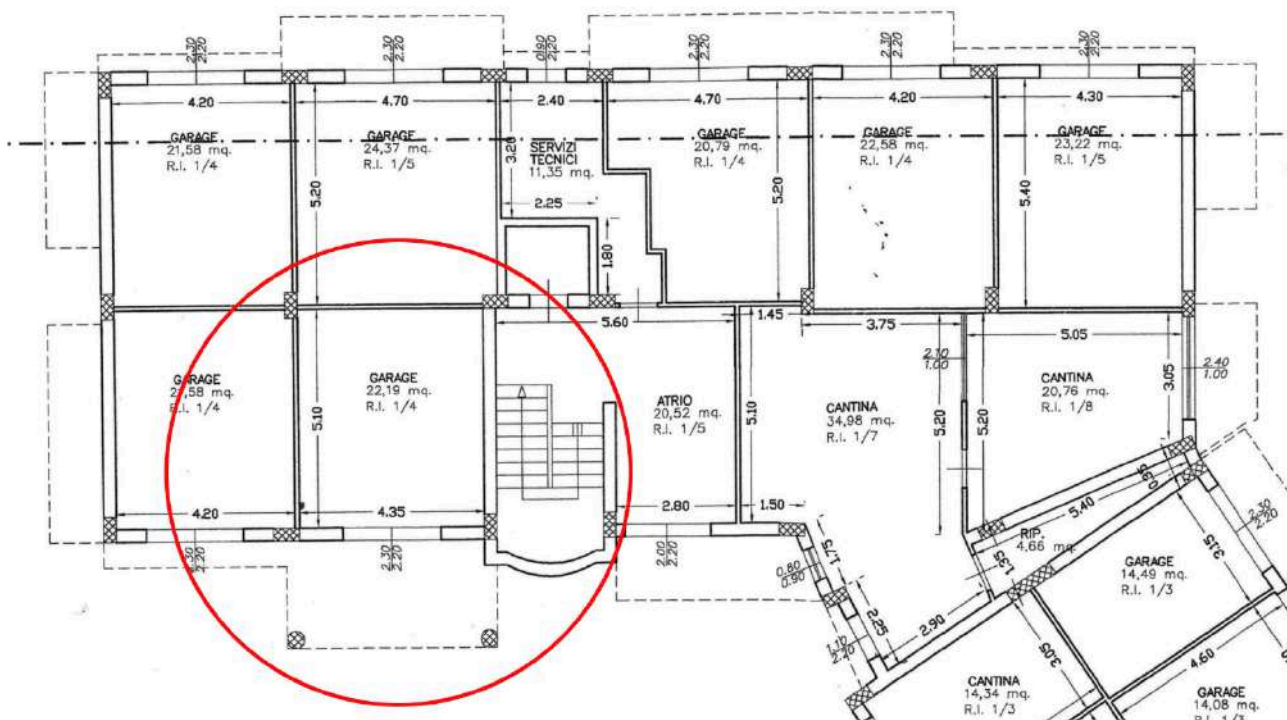
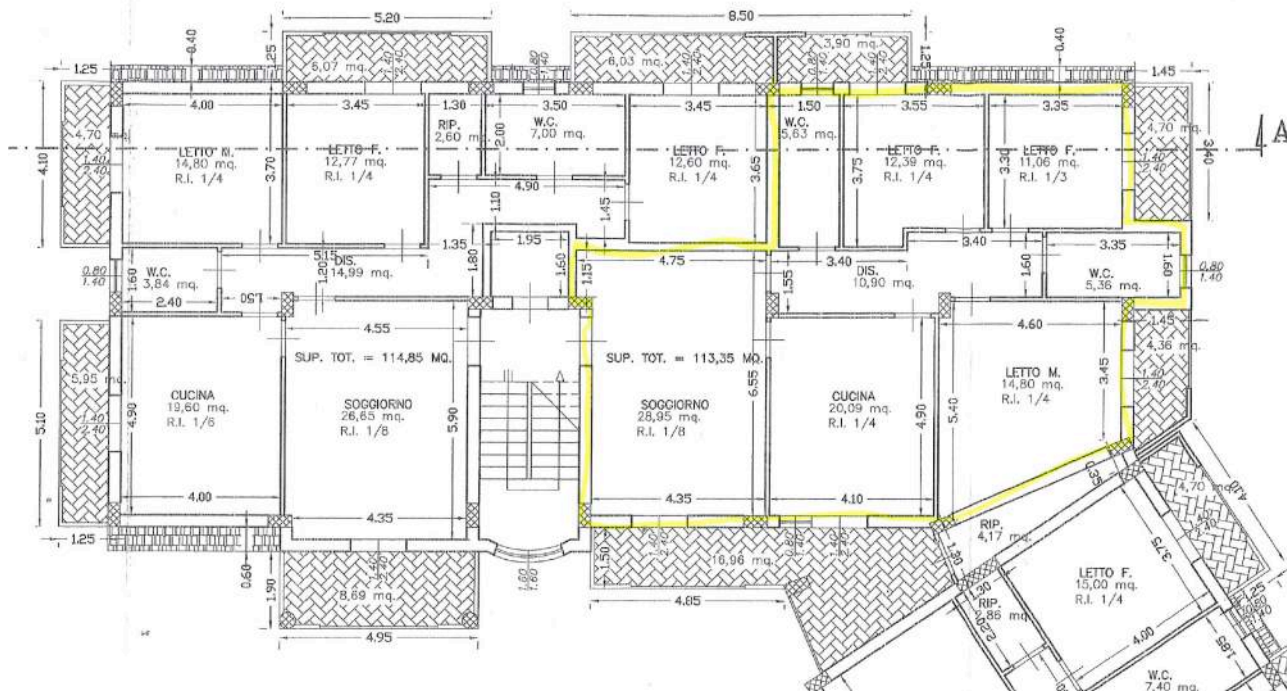
Imm.n.5: individuazione area di sedime del del fabbricato condominiale alla Via degli Aironi n.11 (ex via Fausto Coppi s.n.c.) in Telesse Terme (Bn.) ed identificato nel registro del Catasto Urbano al foglio n.9 – p.lla n.1418. (cfr. All.n.1c).

Dall'esame della documentazione catastale (cfr. All.n.1 – *Documentazione Catastale*) e di quella reperita (cfr. All.n.3E – *Tavola riportante la planimetria del piano terra e del terzo piano allegata ai grafici per la "Variazione di destinazione d'uso di appartamenti facente parte di un complesso edilizio alla Via Fausto Coppi"*) presso l'ufficio tecnico del Comune di Telesse Terme (Bn.), lo scrivente non rileva difformità con quanto osservato durante l'accesso ai luoghi (cfr. All.n.10).

Infatti confrontando (cfr. All.n.10 ed Imm.nn.6A, 6B, 7 e 8 che seguono) lo stato dei luoghi, come rilevato durante gli accessi del 10/02/2023 e 17/03/2023 (cfr. All.nn.6 e 5 Rilievo metrico e fotografico), con la planimetria catastale che con la planimetria annessa al permesso a costruire (cfr. rispettivamente All.n.1C ed All.n.3E), si osserva che per l'immobile in oggetto, all'attualità, è verificata la conformità con la planimetria catastale (cfr. All.n.1C) e con quella allegata al permesso a costruire<sup>1</sup> (cfr. All.n.3E).

<sup>1</sup> L'edificio condominiale, si ripete realizzato con "PERMESSO A COSTRUIRE" n.32 del 12 maggio 2006 (prot.n.6591 -

PIANTA PIANO 1°-2°-3°-4°



Imm.n.6A e 6B: planimetria di progetto PIANO TERZO (Imm.6A) e PIANO TERRA (imm.6B) riportate nelle tavole, recuperate presso gli uffici tecnici del Comune di Telese Terme, contenute nella pratica relativa al "PERMESSO A COSTRUIRE" n.32 del 12 maggio 2006 e del successivo "PERMESSO A COSTRUIRE" n.19 del 12 marzo 2009, inerente l'immobile ubicato al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla Via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – p.lla n.1418 – sub.17.

Ufficio Provinciale di  
Benevento

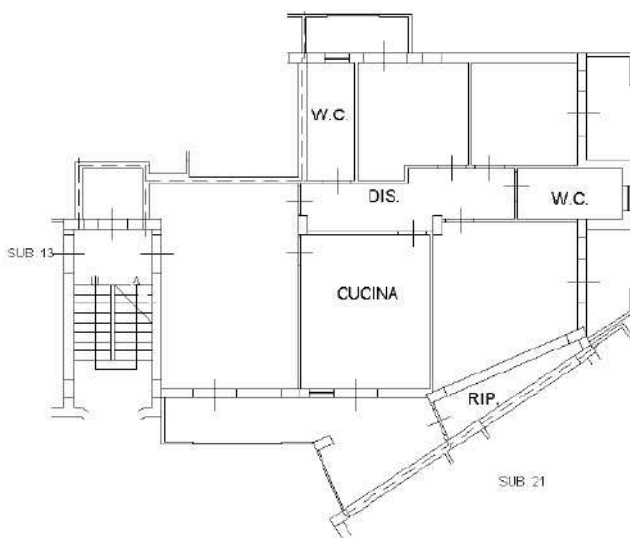
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 1418  
Subalterno: 17

Compilata da:  
D'Angioco Tommaso  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Benevento

N. 147

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERZO H2,80



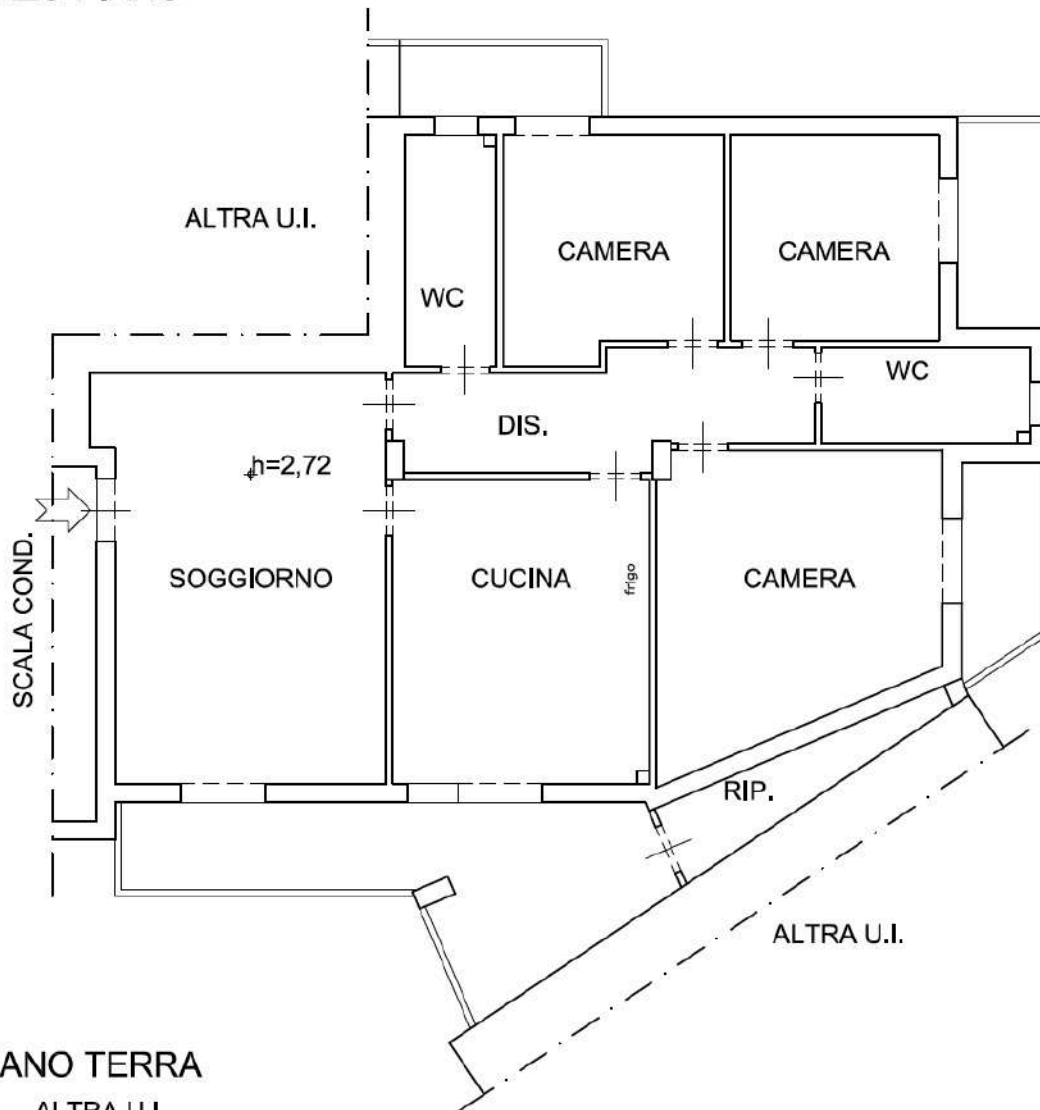
PIANO TERRA H2,20



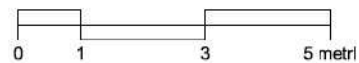
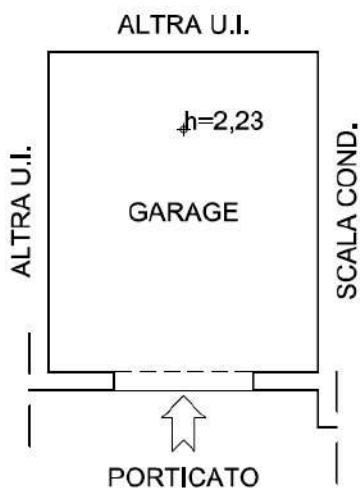
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2023 - Comune di TELOSE TERME (L086) - < Foglio 9 - Particella 1418 - Subalterno 17 >  
VIA FAUSTO COPPI n. 11 - Scala A Piano T:3

Imm.n.7: planimetria catastale dell'immobile ubicato al piano terzo e relativo garage al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.

## TERZO PIANO



## PIANO TERRA



Imm.n.8: planimetria catastale planimetria di rilievo (al 17/03/2023) dell'immobile ubicato al piano terzo e relativo garage al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.

### 3- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE "appartamento" – Catastalmente A2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sito in Telese Terme (Bn.) alla Via degli Aironi n.11 ex Via Fausto Coppi s.n.c., terzo piano (cfr. All.n.2 "Titolo di proprietà a firma del Notaio Claudio CUSANI rep.41879/10750 del 03/09/2009"), <<...con pertinenziale garage (con antistante porticato) al piano terra; ... con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie e, in particolare, con i proporzionali diritti di comproprietà ai seguenti enti, individuati come beni comuni non censibili nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto:

- corte circostante il fabbricato, individuata con le p.lle 1418 sub.1 e sub.2;
- scala, atrio ed ascensore: individuati con le p.lle 148 sub.30.>>

Unità immobiliare (A/2) è parte del corpo di fabbrica composto da due fabbricati giuntati, ciascuno dei quali con autonomo ingresso ed autonomo corpo scala ed ascensore (cfr. allegati: nn.1c, 3E, 3G e 3H ed immagini nn. 1, 2, 4 e 5 riportate alle pagini precedenti).

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terzo del corpo di fabbrica ubicato alla sinistra di chi entra nel cortile condominiale ed ha esposizione ad ovest, ad est ed a sud. L'appartamento è prossimo alla "giunzione" dei due fabbricati prima richiamati (cfr. allegato n. 3E ed Imm.n.6A di pag.13 della presente relazione) ed il garage è ubicato alla sinistra del portone d'ingresso nel richiamato fabbricato (cfr. allegato n. 3E ed Imm.n.6B di pag.13 della presente relazione) .

Lo stesso immobile, si ripete, è parte di un complesso edilizio realizzato con "PERMESSO A COSTRUIRE" n.32 del 12 maggio 2006 (cfr. All.n.3A) e del successivo "PERMESSO A COSTRUIRE" n.19 del 12 marzo 2009 (cfr. All.n.3B), edificato su un lotto di terreno censito nel registro del catasto terreni al F.9 p.lle 714-716-718-720. Le suddette particelle ricadono secondo il P.R.G. del Comune di Telese Terme (Bn.) in Zona di espansione residenziale C3 (cfr. in allegato n. 3G e 3H).

Ancora nell'ART.5 alla pag.4 del richiamato contratto si legge: <<Il sig. Menozzi, ..., dichiara che il fabbricato comprende la porzione oggetto della presente vendita è stato costruito in conformità al permesso di costruire n.32 rilasciato dal Comune di Telese Terme in data 12 maggio 2006. Lo stesso dichiara che il 3 luglio 2008 è stata presentata al



Comune suddetto, ove è stata protocollata con il n.8922, la richiesta del certificato di agibilità riguardante l'intero fabbricato, corredata di tutta la documentazione all'uso occorrente>>. Lo scrivente riporta che nonostante le richieste effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Telese (cfr. All.n.9) ad oggi non è stato possibile reperire il certificato di agibilità in precedenza citato.

Confini (cfr. All.n.2 "Titolo di proprietà a firma del Notaio Claudio CUSANI rep.41879/10750 del 03/09/2009"): <<l'appartamento confina con vano scale ed ascensore, con appartamenti sub.13 e sub.21 e con area condominiale; il garage confina con area condominiale, con garages sub.12 e sub.15 e con vano scale; ....>>.



Imm.n.9: foto dell'ingresso all'immobile "garage" (pertinenza dell'immobile ad uso civile abitazione in oggetto) ubicato al piano terra dell'edificio condominiale in Telese Terme alla via Fausto Coppi s.n.c. ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418.

L'ingresso all'appartamento <<de quo>> (cfr. All.n.5 F27) avviene dal ballatoio condominiale sulla mano sinistra uscendo dall'ascensore e sulla mano destra percorrendo la scala condominiale del corpo di fabbrica indicato con la lettera C alla Via degli Aironi n.11 (cfr. allegato n. 3E pianta piano terzo). L'ingresso al garage (pertinenza del citato appartamento) si accede immediatamente alla sinistra dell'ingresso condominiale alla già citata scala C del edificio condominiale in oggetto (cfr. allegato n. 3E pianta piano terra).

Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione si effettua la sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale reperito all'Ufficio Catasto Urbano del Comune di Telese Terme (Bn.) e richiamato nella documentazione contenuta nella pratica per il già citato "permesso a costruire", come riportato nell'immagine n.10 che segue.



Imm.n.10: sovrapposizione tra la foto aerea da *google maps* e foglio di mappa catastale in registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 al fine di individuare il fabbricato condominiale alla Via degli Aironi n.11 in Telese Terme (Bn.) ex Via Fausto Coppi s.n.c..

Dalla sovrapposizione, suddetta, della foto aerea-satellitare reperita da google maps e dell'estratto di mappa catastale (Catasto Fabbricati) è possibile affermare che l'individuazione del bene in oggetto è esattamente individuata.

Il fabbricato è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Telese (Bn) ed è prossimo al Lago di Telese, in particolare dal "*Certificato di destinazione urbanistica*" (cfr. allegato n.3H ed All.n.2) si evince che l'area di sedime oggetto dei permessi a costruire in precedenza richiamati, da cui la realizzazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto corrisponde alle particelle n.822, 713, 715 e 719 e suddette particelle, rispettivamente, ricadono secondo il P.R.G. nelle seguenti zone:

- Foglio n. 9 p.IIa 822 \_ Zona G1 – A destinazione viaria,  
\_ Zona P5 – Parcheggio di urbanizzazione primaria,  
\_ C3 – Di espansione residenziale,
- Foglio n.9 p.IIe nn. 713,715,717,719\_ Zona G1 A destinazione viaria.

Sulla base del rilievo dei luoghi (cfr. All.n.5 ed All.n.6), trattasi in cifra tonda, di un'unità immobiliare di ca.mq.153,32 di superficie totale commerciale<sup>2</sup>, con una superficie interna netta calpestabile (escluso i tramezzi) pari a ca.mq.114,60, una superficie esterna scoperta netta calpestabile di ca.mq.28,80, un ripostiglio sul balcone di sup.netta calpestabile pari a ca. mq 4,20. e di un box auto al piano terra di sup.netta calpestabile di ca.22,10mq. (cfr.Imm.n.28 di pag.41 della presente relazione tecnica). L'appartamento ha un'altezza di circa ml.2,72 destinata catastalmente ad "*abitazione di tipo civile*" ovvero A/2 (cfr.All.n.1, All.n5 ed All.n.6). All'epoca del sopralluogo (10/02/2023 e 17/03/2023) l'immobile si presentava, nell'insieme, in sufficienti condizioni di manutenzione ai fini abitativi, adeguatamente rifinito secondo gli standard della zona e del uso "*abitazione*", ma non adeguato alle attuali diffuse esigenze di risparmio energetico.

Si riporta, altresì, segni diffusi di vetustà (cfr. All.n.5 F35, F36, F37,F38,F39F40) come presenza di diststicci di pitturazione ed intonaco. Ancora, come dichiarato dal sig. G. BUONO (cfr. All.n.4), all'epoca degli accessi l'immobileera sprovvisto di certificazione energetica ed interessato da oneri condominiali ordinari pari ad 619,22 € annui (con

---

<sup>2</sup> La superficie commerciale, da borsino immobiliare, è pari alla somma del 100% della superficie utile netta calpestabile (comprensiva di quella dei tramezzi interni), 100% dei muri perimetrali (fino ad uno spessore di 50cm), 50% dei muri perimetrali in comune, i balconi sono considerati al 25%,mentre i locali accessori al 35% con altezza minima 2,40 ed infine il box non collegato ai vani principali 50%.

riferimento al periodo compreso dal 01/0/2023 al 31/12/2023 cfr. Imm.n.11 che segue) ovvero 51,602€ al mese.

Esercizio ordinario 2023 Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023		CONDOMANI Tabella di riparto preventivo								"PARCO ANGELA" - C.F. 92047430621 Via degli Aironi, 11 Telesse Terme (BN)					
Tabella o es. straordinario	Tabella "A" Proprietà Generale		Tabella "B" Scala A		Tabella "B" Scala B		Tabella "C" Ascensore Scala A		Tabella "C" Ascensore Scala B		Spese personali	Totale gestione	Saldo iniziale	Rate da versare	Saldo
	€	mil.	€	mil.	€	mil.	€	mil.	€	mil.					
Anagrafica															
BUONO Gennaro	213,39	54,1600	137,57	114,6400	0,00		268,26	114,6400	0,00		0,00	619,22	-1.216,53	1.835,74	-0,01

Imm.n.11: estratto spese inerenti l'esercizio ordinario del Condominio alla Via degli Aironi 11 in Telesse Terme (Bn) con riferimento al cespite oggetto della presente relazione.

L'immobile è inserito in un edificio in cemento armato composto di due corpi di fabbrica ciascuno dei quali servito d'ascensore, con ingresso dalla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.). L'immobile, all'attualità, non è provvisto del certificato di abitabilità/agibilità (cfr.All.n.3F). L'edificio nel suo intero è stato staticamente collaudato come da "relazione a struttura ultimata" nel 2008 (cfr. All.n.3L). L'immobile in oggetto è destinato a civile abitazione compreso un garage al piano terra del medesimo corpo di fabbrica alla citata Via Aironi n.11 in Telesse Terme (Bn.).

L'immobile in oggetto, all'attualità, risulta abitato ed in particolare eletto a residenza del sig. Gennaro BUONO e della sua famiglia (cfr. All.n.8). Suddetta si compone del richiamato signor G. BUONO, della moglie Renata Anna PIERZCHLEWICZ (nata il 07/04/1972) e dei due figli Giuseppe BUONO ed Alessia BUONO rispettivamente nati a Napoli il 02/05/1996 ed il 04/08/2000.

L'appartamento <<de quo>>, posto al terzo piano dell'edificio condominiale alla Via degli Aironi 11 in Telesse Terme (Bn.), caratterizzato da un'altezza di ca. 2,72ml., si compone di:

1. un soggiorno/ingresso di ca.mq.29,10 (cfr. All.n.5 F01, F02, F03, F28, F29, F30) servito da un balcone di ca.mq. 16,60 (cfr. All.n.5 F07, F08, F25) con un ripostiglio esterno di ca.mq.4,20 (cfr. All.n.5 F25, F26);
2. di un disimpegno/corridoio di ca.mq.11,00 (cfr. All.n.5 F04, F37, F38, F40), il quale superato il soggiorno ingresso distribuisce l'ingresso a tutti gli altri vani di cui è composto l'immobile e che si elencano qui di seguito;
3. una cucina di circa mq.20,20 posta alla destra entrando nel disimpegno/corridoio (cfr. All.n.5 F05, F06, F32, F31) e menante sullo stesso balcone del vano soggiorno/ingresso prima richiamato;

4. un bagno (*cf.* All.n.5 F23, F24) ubicato sulla mano di sinistra entrando nel disimpegno/corridoio di ca.mq.5,4 (qui di seguito denominato bagno n.1);
5. una camera da letto matrimoniale di ca.mq.20,30 servita da un balcone di ca.mq.4,10 (*cf.* All.n.5 F09, F10, F11, F12);
6. un bagno (*cf.* All.n.5 F21, F22) posto alla fine del disimpegno/corridoio già citato di ca.mq. 5,2 (qui di seguito denominato bagno n.1);
7. una camera da letto singola con annesso balcone rispettivamente di ca.mq.11,00 e ca.mq.4,5 (*cf.* All.n.5 F13, F14, F15, F16, F33, F34);
8. una seconda camera da letto singola i ca.mq.12,40 servita da un balcone di ca.mq.3,60 ed entrando nel disimpegno/corridoio è ubicata sulla mano di sinistra immediatamente successivo al bagno n.1 già richiamato (*cf.* All.n.5 F17, F18, F35, F36, F39, F19, F20).

In ultimo, come leggibile nel contratto di compravendita a firma del Notaio Claudio CUSANI rep.41879/10750 del 03/09/2099 (*cf.* All.n.2 pag.n.1 ART.1) <<... *appartamento al terzo piano composto di cinque vani utili ed accessori, con pertinenziale garage (con antistante porticato) al piano terra; ...>>) all'immobile si lega anche un garage di pertinenza.*

Al garage in oggetto (*cf.* All.n.5 G01, G02, G03 e G04) si accede direttamente dal cortile condominiale tramite una porta basculante, il richiamato immobile consiste di un unico vano di ca.mq.22,10 calpestabili e con altezza di ca.ml.2,23.

L'immobile ad uso abitazione, all'attualità e comprendendo anche la superficie dei tramezzi, ha una superficie interna netta calpestabile pari a ca.mq.118,60 (ca.mq.118,60 +ca.mq.4,00, una superficie scoperta (balconi) netta calpestabile pari a ca.mq.28,80, ancora si completa con un ripostiglio sul balcone collegato con il soggiorno e la cucina avente una superficie netta calpestabile interna pari a ca.4,20ml., ancora considerando anche la superficie dei muri perimetrali comporta una superficie commerciale<sup>2</sup> complessiva pari ca.mq.153,32.

L'appartamento in oggetto è servito da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas di media qualità (*cf.* All.n.5 F33, F34), da impianto di rinfrescamento (*cf.* All.n.5 F8, F16, F35) e da infissi con doppio vetro in legno e privi di taglio termico (*cf.* All.n.5 F31), mentre la porta d'ingresso all'appartamento è costituita da una porta blindata (*cf.* All.n.5 F27, F28). Tutti i rivestimenti presenti nell'immobile <<*de quo*>> sono di tipo "gress

porcellanato” di media qualità e le superficie intradossali dei solai di copertura e delle pareti prive di rivestimento sono tinteggiate con pittura lavabile.

All’epoca del sopralluogo l’impianto elettrico era funzionante, così come quello idrico e quello del gas, non si rileva la presenza dell’impianto d’allarme e/o di sorveglianza. Il signor G. BUONO durante il secondo accesso riferiva che lo stesso immobile era privo di certificazione energetica ed non forniva copia di eventuali certificazione degli impianti (idrico, gas ed elettrico). Il garage è servito da impianto elettrico confluyente nello stesso contatore dell’appartamento sopra richiamato, di cui lo stesso garage costituisce pertinenza (*cf.* All.n.2).



Imm.n.12A e 12B: foto box auto al piano terra dell’edificio condominiale in Telese Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.), pertinenza dell’immobile identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.

Ancora, si ripete che, nel citato contratto di compravendita (cfr. All.n.2) si legge: <<ART.3) il descritto immobile viene venduto nello stato di fatto ..., con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessori e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie e, in particolare, con i proporzionali diritti di comproprietà ai seguenti enti, individuati come beni comuni non censibili nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto:

- corte circostante il fabbricato, individuata con le p.lle 1418 sub.1 e sub.2;
- scala, atrio ed ascensore: individuati con le p.lle 148 sub.30.>>

Nella tabella, che segue, si indicano le superficie nette calpestabili dei singoli ambienti componenti l'appartamento in oggetto, compreso il ripostiglio esterno, i balconi ed il garage al piano terra (cfr. All.n.6).

Ambiente/Stanza	Livello	Altezza in ml	Superficie calpestabile in mq
INGRESSO/SOGGIORNO	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.29,10
DISIMPEGNO/CORRIDOIO	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.11,00
CUCINA	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.20,20
BAGNO N.1	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.5,40
CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.20,30
BAGNO N.2	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.5,20
CAMERA DA LETTO SINGOLA N.1	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.11,00
CAMERA DA LETTO SINGOLA N.2	Piano Terzo	Ca.ml.2,72	Ca.12,40
BALCONE SOGGIORNO/CUCINA	Piano Terzo	_____	Ca.16,60
RIPOSTIGLIO BALCONE SOGG./CUCINA	Piano Terzo	_____	Ca.4,20
BALCONE CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	Piano Terzo	_____	Ca.4,10
BALCONE CAMERA DA LETTO SINGOLA N.1	Piano Terzo	_____	Ca.4,50
BALCONE CAMERA DA LETTO SINGOLA N.2	Piano Terzo	_____	Ca.3,60
GARAGE	Piano Terra	Ca.ml.2,23	Ca. 22,10

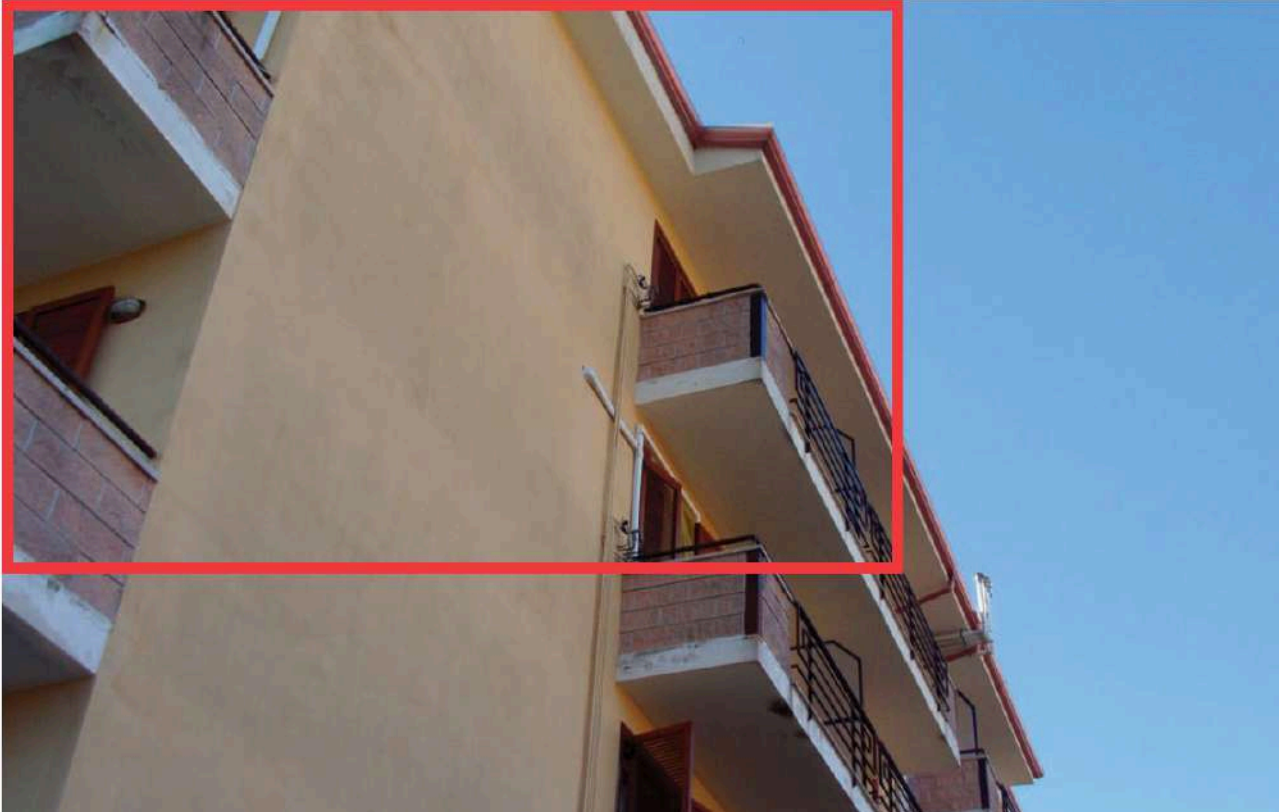


Imm.n.13: foto esterno, lato ovest, dell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al fgl.n.9-p.II.n.1418-sub.17.



Imm.n.14: - foto esterno, lato sud, dell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Fausto Coppi) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Fgl.n.9-p.II.n.1418-sub.17.





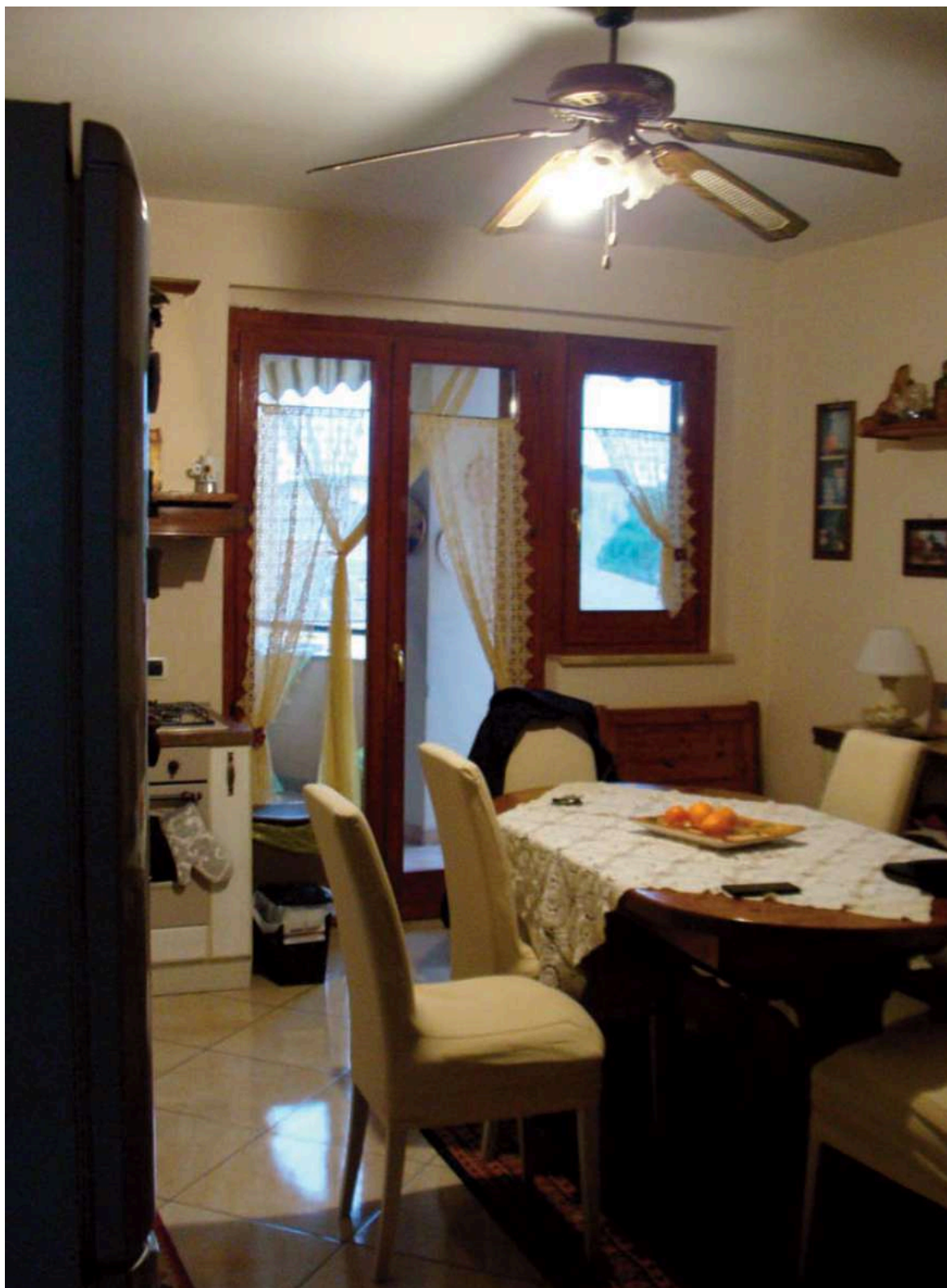
Imm.n.15: - foto esterno, lato est, dell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Fgl.n.9- p.II.n.1418-sub.17.



Imm.n.16: - foto del soggiorno nell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Fgl.n.9- p.II.n.1418-sub.17.



Imm.n.17: - foto del disimpegno/corridoio nell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telese Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.



Imm.n.18: - foto della cucina nell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.



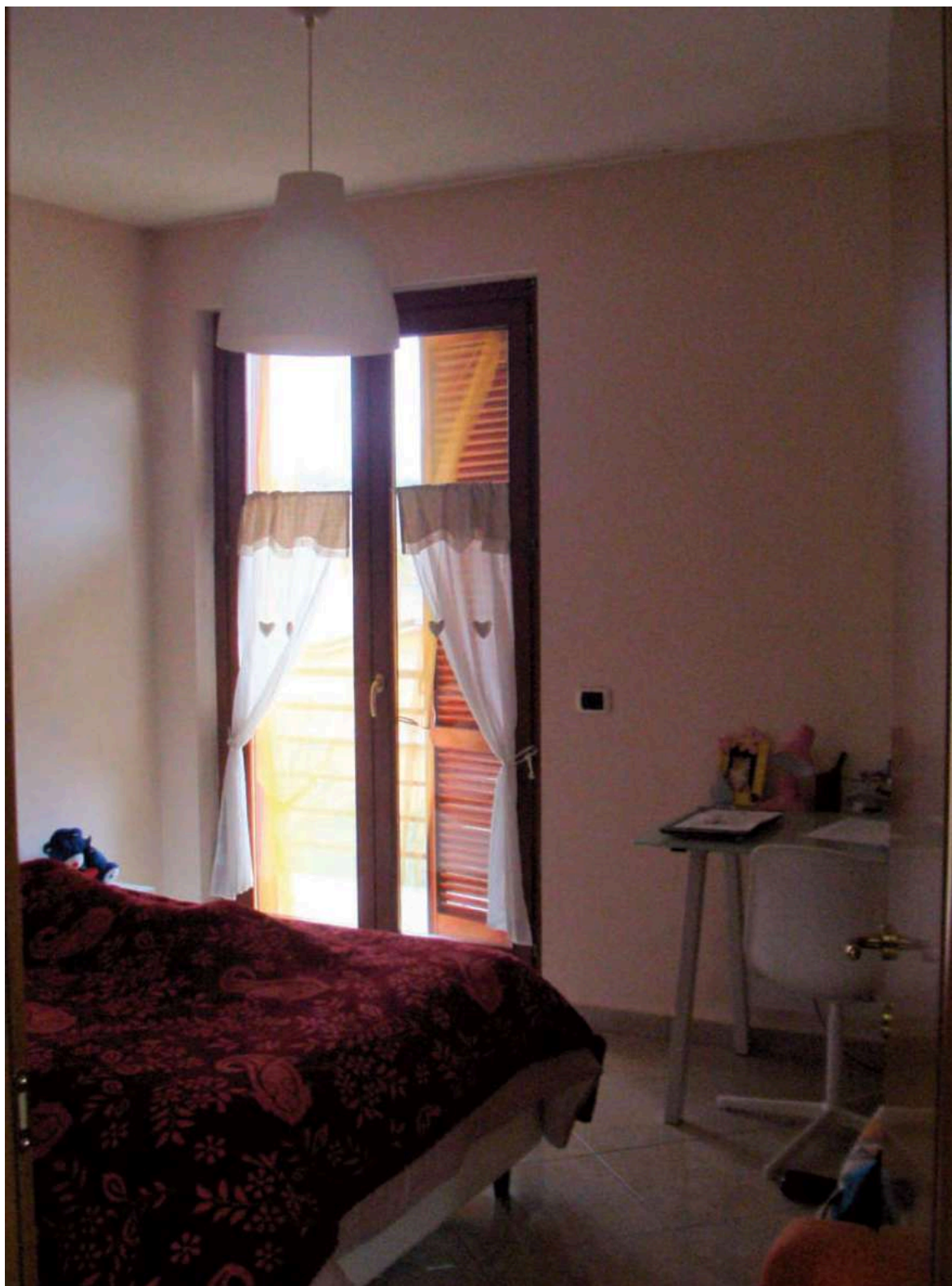
Imm.n.19: - foto del balcone soggiorno-cucina nell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.



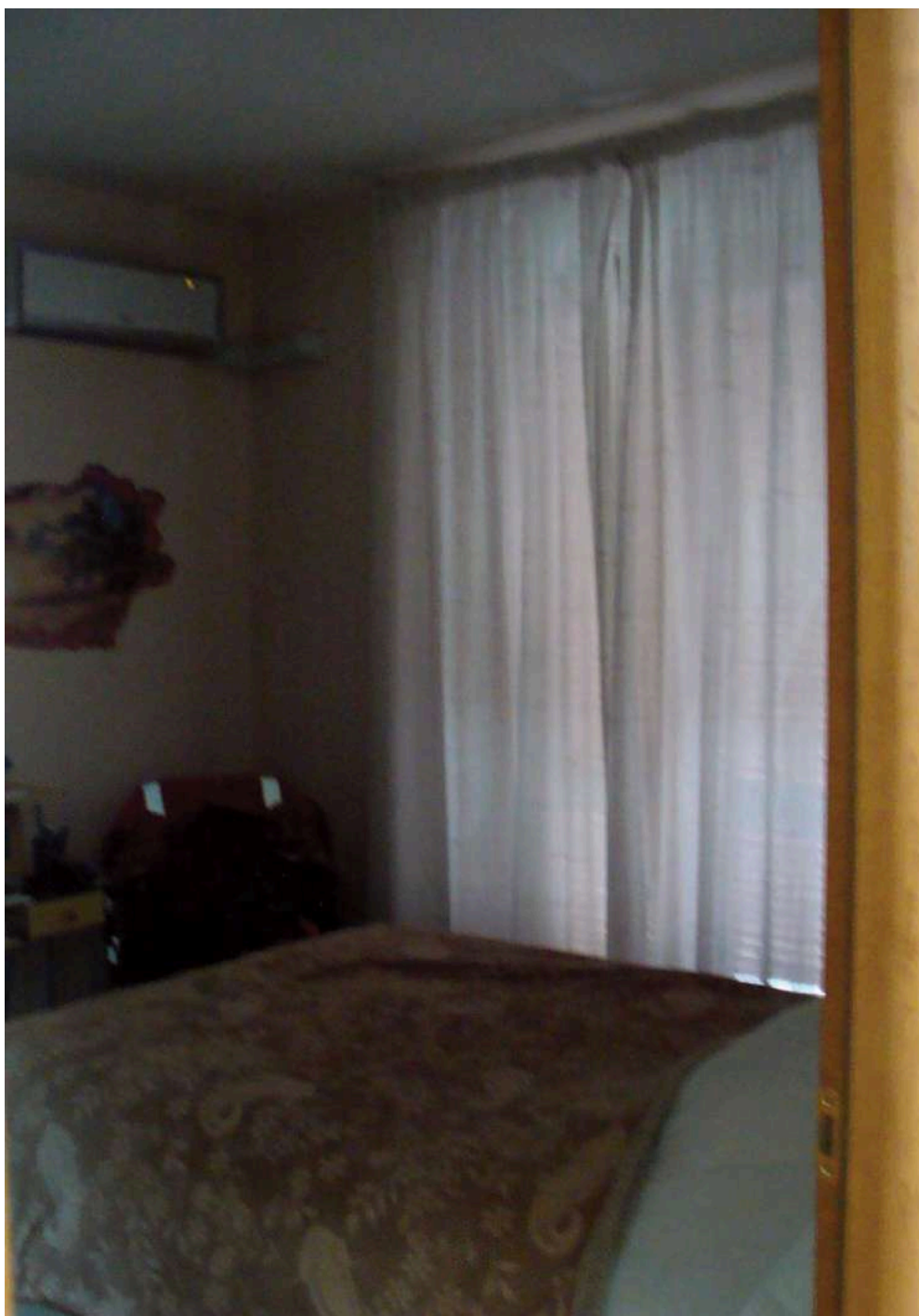
Imm.n.20: - foto del bagno n.2 ubicato in fondo al corridoio nell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.



Imm.n.21: - foto del bagno n.1 ubicato alla sinistra entrando nel corridoio dell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telesse Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.

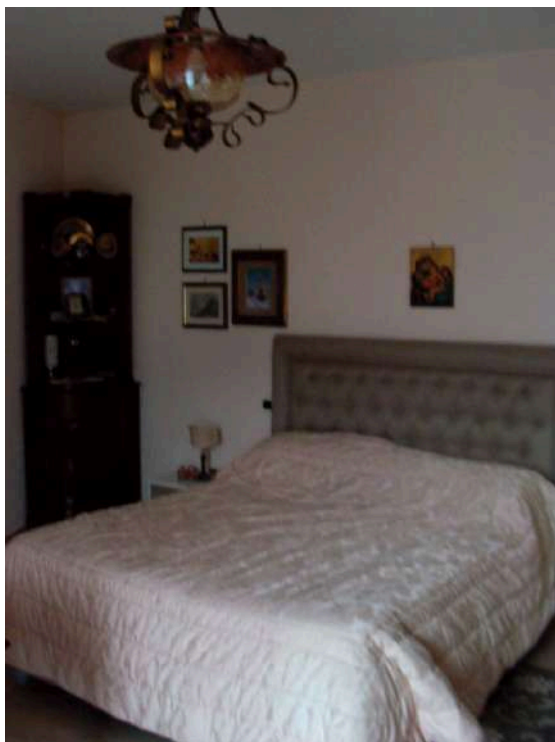


Imm.n.22: - camera da letto singola (n.2) immediatamente successiva al bagno n.1 ubicato alla sinistra entrando nel corridoio dell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telese Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.



Imm.n.23: - camera da letto singola (n.1) immediatamente successiva alla camera da letto singola n.1, ubicata alla sinistra entrando nel corridoio dell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telese Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.





Imm.n.24 e 25: - camera da letto matrimoniale.1, ubicata alla destra entrando nel corridoio dell'appartamento al terzo piano dell'edificio condominiale in Telese Terme alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.

## 4-STIMA IMMOBILIARE

Preliminarmente alla stima dell'immobile, lo scrivente procede all'individuazione del criterio di stima da adottare.

Il criterio più idoneo per effettuare la stima di un bene è quello di determinare il valore di mercato più probabile poiché *“esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato”* (cfr. Gigante R., Il manuale del consulente tecnico, VIII edizione, il Sole 24 Ore, Milano, pag.125).

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetica e/o analitica, ma si preferisce tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi (ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un mercato), in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione di immobili analoghi sono pochi e scarsamente attendibili.

Per determinare il valore dei beni in oggetto si ritiene, quindi, opportuno utilizzare il procedimento di stima basato sul valore di mercato (*stima sintetica* per confronto), ottenuto dalla diretta comparazione con dati ricavati dalle esperienze di mercato (dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare - Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio come Gabetti, ecc.) relative a beni analoghi a quelli da stimare. E' altresì da ricordare che il valore di mercato è il criterio maggiormente ricorrente nella pratica professionale, perché è solitamente utilizzato per la valutazione di beni che dovranno formare oggetto di compravendita.

Per procedere in tal modo, è necessario innanzitutto stimare i valori medi di compravendita per immobili con analoghe caratteristiche ed ubicazione ottenendo così un valore generico.

Vanno poi tenuti in considerazione criteri di valutazione atti, invece, a comparare la peculiarità dell'immobile oggetto della stima rispetto a quello medio utilizzando i punti di merito (Tabella a). I punti di merito si basano su standard dei servizi, stato di manutenzione e standard di illuminazione e soleggiamento, dimensione, posizione (intesa come localizzazione), qualità del manufatto (in un'accezione ampia, comprendente la

tipologia e lo stato conservativo delle strutture, delle rifiniture e degli impianti), ecc. Ognuno di questi fattori corrisponde a un coefficiente tabellato.

Moltiplicando tali coefficienti tra di loro, si perviene alla formula conclusiva:

$$Ve = Kt \times Vm$$

Dove: Ve = valore medio dell'edificio oggetto della stima;

Kt = prodotto dei coefficienti;

Vm = valore medio della zona.

Punti di merito relativi all'unità immobiliare		Peso %
	Accessibilità all'edificio	7
Caratteristiche estrinseche - posizionali	Servizi	6
	Inquinamento	6
	Disponibilità Verde	5
	Qualità al contorno	4
Caratteristiche intrinseche tipologiche	Luminosità e soleggiamento	7
	Panoramicità	7
Caratteristiche intrinseche produttive	Oneri manutentivi	4
	Suscettività di vendita	6
	Suscettività di locazione	6
Caratteristiche intrinseche tecnologiche	Fruibilità e trasformabilità spazi interni	10
	Finiture	7
	Impianti	7
	Stato di degrado fisico	10
	Obsolescenza economica	8
	Tot	100

Tabella a- Punti di merito attribuiti alle caratteristiche di beni immobili ad uso civile abitazione.

La tabella sopra riportata consente di meglio esplicitare la quota parte del valore di un bene "ordinario" rispetto a ciascuna caratteristica intrinseca ed estrinseca del bene medesimo. Per esempio, la fruibilità/trasformabilità degli spazi interni ad un locale ad uso abitazione "vale" oggi il 10% del prezzo unitario di un appartamento ordinario sito in aree

urbane. L'estimatore può effettuare, allora, una valutazione circa la qualità posseduta dall'unità immobiliare oggetto di stima in merito alla fruibilità/trasformabilità degli spazi interni rispetto a quella posseduta da beni ordinari operando un abbattimento o un incremento di tale coefficiente all'interno di un intervallo di variazione che non deve mai essere superiore a +/- 30%.

**Stima Immobile ad uso civile abitazione:** Immobile ad uso abitativo con garage ubicato, si ripete, al piano terzo (appartamento) e piano terra (garage di pertinenza) dell'edificio sito in Telese Terme (Bn.) alla Via degli Aironi n.11 (ex Fausto Coppi s.n.c.) ed individuato nel registro del Catasto Fabbricati al foglio 9, p.lla 1418, sub. 17, Cat. A/2.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile sono di seguito valutate nella Tabella b:

punti di merito relativi all'unità immobiliare		Peso %
	Accessibilità all'edificio	7
Caratteristiche estrinseche - posizionali	Servizi	6
	Inquinamento	6
	Disponibilità Verde	5
	Qualità al contorno	4
Caratteristiche intrinseche tipologiche	Luminosità e soleggiamento	8
	Panoramicità	7
Caratteristiche intrinseche produttive	Oneri manutentivi	3
	Suscettività di vendita	5
	Suscettività di locazione	5
Caratteristiche intrinseche tecnologiche	Fruibilità e trasformabilità spazi interni	9
	Finiture	6
	Impianti	6
	Stato di degrado fisico	9
	Obsolescenza economica	7
	Tot	93

La Tabella b, esprime la valutazione dei coefficienti-punti di merito unità immobiliare in oggetto.

Dalla tabella b si osserva che l'immobile in esame è interessato da un decremento del valore rispetto al valore medio della zona pari al 7%.

Quindi:

$$V_e = K_t \times V_m$$

Dove:  $V_e$  = valore medio dell'edificio;

$K_t$  = prodotto dei coefficienti;

$V_m$  = valore medio della zona.

Telesse Terme (BN), Appartamento, via Scafa, snc  
96 m<sup>2</sup> 4 2 110.000 €

Città: Telesse Terme (BN)  
Prezzo Di Vendita: 110.000 €

Indirizzo: Via Scafa, Snc  
Tipologia: Appartamento

Agenzia di riferimento  
Gabetti Franchising  
TELESE TERME - IMMOBILIARE URBANO S.R.L.  
Via Roma, 104-106 - 82037 Telesse Terme

Caratteristiche Dell'immobile

Codice Annuncio: 1495082	Classe Energetica: D
Condizioni: Buono	Energia Quasi Zero: No
Numero Di Bagni: 2	Estate: ☉
Numero Di Terrazze: 1	Inverno: ☁
Numero Di Camere Da Letto: 2	Indice Rinnovabile: 100.00 KWH/M <sup>2</sup> A
Numero Di Locali: 4	EP Globale: 100.00 KWH/M <sup>2</sup> A
Tipo Di Sorgente Energetica: Metano	Tipo Di Esposizione: Tripla
	Tipo Piano: Primo
	Tipo Di Riscaldamento: Autonomo

CLASSE ENERGETICA (KWH/M<sup>2</sup>A)

Imm.n.26: dal sito gabetti.it – esempio di stima immobiliare proposta per un immobile adibito civile abitazione ubicato in Via Scafa prossima alla Via degli Aironi (ex Via Fausto Coppi) in Telesse Terme (Bn.).

Svolta una accurata indagine sul mercato immobiliare in esame (cfr. allegato n.5), si è determinata una platea di oscillazione dei valori di compravendita delle abitazioni definito da, come riportato in immagini nn.15 e 16 della presente relazione e nell'allegato n.5: minimo = 660,00Euro/mq ed un massimo=1.145,83 Euro/mq, ottenendo, un valore medio pari a:  $V_m = 902,92$  Euro/mq. ( $1.805,83/2$  Euro/mq.).

← → ↻ borsinoimmobiliare.it/telese-terme/via-fausto-coppi-82037-telese-terme-bn--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1041/20

YouTube Maps Gmail

HOME BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > BENEVENTO (BN) > TELESE TERME

## Telese Terme (BN)

Via Fausto Coppi, 82037 Telese Terme Bn, Italia

**ZONA** CENTRO ABITATO CAPOLUOGO VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le 5

**Stima Online** Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto...

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 660	Euro 780	Euro 900	Valuta subito questo immobile

Imm.n.27: dal sito Borsino Immobiliare – individuazione dei valori unitari di stima immobiliare proposta per un immobile adibito civile abitazione ubicato alla Via degli Aironi n.11 ex Via Fausto Coppi s.n.c. in Telese Terme (Bn.).

Tale valore è generico in quanto fa riferimento a tutti gli immobili presenti nella zona. Occorre, quindi, considerare le caratteristiche peculiari dell'edificio e dell'immobile in questione, secondo i coefficienti già citati precedentemente per ottenere il definitivo valore a mq dell'immobile:  $V_e = K_t \times V_m = 0,93 \times 902,92 \text{ Euro/mq} = 839,7156 \text{ Euro/mq}$

Moltiplicando, infine, il valore a metro quadro così ottenuto per la superficie commerciale (Sc) si ottiene l'effettivo valore dell'immobile:  $V = V_e \times S_c$

La superficie utile (commerciale), si ripete, è pari alla somma delle superfici netta calpestabile (100%) comprendendo anche quelle di eventuali tramezzi interni, nel caso in esame **ca.mq.118,60** (ca.114,60 + mq 4,00), a questa si aggiunge la superficie dei muri perimetrali pari a **ca.mq 10,38** (100% fino ad uno spessore di 50 cm., nel nostro caso le murature esterne hanno uno spessore di 30 cm, quindi si ha ca.0,30 ml.\*34,60ml.) + i muri perimetrali in comune (50% fino allo spessore di 25 cm) pari a **ca.mq.2,39** (ml. 15,90\*0,30\*0,50), ancora bisogna considerare: la superficie dei balconi al 25% nel nostro caso ammonta ad un totale di **ca.mq.7,20** (ca.28,8 mq.\*25%), la superficie dei locali accessori al 35% (con altezza minima di 2,40 ml) nel nostro caso ammonta ad un totale di **ca.mq.1,47** (sup. calpestabile ca.mq.4,20\*35%), la superficie commerciale dei muri perimetrali del locale ripostiglio pari a complessivi **ca.mq.0,40**. Infine bisognerà tenere conto della superficie del garage: quella netta calpestabile è pari a ca.mq.22,10 mentre la superficie commerciale delle murature esterne in comune che è pari a ca.1,14mq. (15,20ml.\*0,30ml.\*0,50\*0,50), la superficie delle murature perimetrali non in comune è pari a ca.mq.0,69 (ca.4,60ml.\*0,30ml\*0,50). Dunque (ricordando che la superficie del garage non collegato ai vani principali è da considerarsi al 50% al fine di determinare la superficie commerciale) si ha che la superficie commerciale complessiva del garage è pari a: **ca.mq.12,88** (mq.11,05+mq.1,14+ mq.0,69).

In conclusione la superficie commerciale<sup>2</sup>, come definita dal "borsino immobiliare", nel nostro caso è pari a **ca.mq.153,32** (cfr.Imm.n.28 di pag.41 della presente relazione tecnica).

Alla luce di quanto su esposto, il valore dell'unità immobiliare *de quo* è dato da:

$$V = V_e \times S_c = 839,7156 \text{ €/mq} \times 153,32 \text{ mq} =$$

$$\mathbf{V = 128.745,20\text{€ (centoventottomilasettecentoquarantacinque,20 euro)}}$$

Tenendo conto che:

- rilevando che all'attualità l'immobile è occupato dal sig. Gennaro BUONO e dalla sua famiglia (composta dal citato sig. G. BUONO, dalla moglie Renata Anna PIERZCHLEWICZ, nata il 07/04/1972 e dai due figli Giuseppe ed Alessia BUONO rispettivamente nati a Napoli il 02/05/1996 ed il 04/08/2000);
- rilevando sull'immobile grava ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario come rilevabile dalla nota d'iscrizione Registro generale n.11992 – Registro particolare n.2126 (presentazione del 08/09/2009), atto notarile del Notaio Claudio CUSANI del 03/09/2009 n. di repertorio 41880/10751;
- ancora che alla data degli accessi il sig. Gennaro BUONO comunicava la presenza di spese condominiali insolte<sup>3</sup> per complessivi 1.371,34€ (1.216,53€ + 51,602€ + 51.602€+ 51,602€ = 1.371,336€ che arrotondando diventa 1.371,34€).

lo scrivente suggerisce una decurtazione del valore prima determinato pari al 10%, da cui:

$$\mathbf{128.745,20\text{€} \times 0,90 = 115.870,68\text{€}}$$

In ultimo, lo scrivete riporta che sull'immobile <<de quo>> è presente un'ipoteca volontaria come leggibile nella ispezione ipotecaria (cfr. All.n.11A ed 11C): Nota d'Iscrizione Registro Generale n.11992 – Registro particolare n.2126 (presentazione del 08/09/2009), atto notarile del Notaio Claudio CUSANI del 03/09/2009 n. repertorio 41880/10751, IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (capitale €190.000,00 e della durata di 30 anni). Nella suddetta nota (cfr. All.n.11C) si legge: <<il Banco di Napoli S.P.A., ... ha concesso a titolo di mutuo, ... al sig. Gennaro BUONO, ..., la somma di centoventimila (190.000), ..., ... la durata del mutuo viene stabilita in mesi trecentosessanta (360) - ... la prima rata mensile postecipata di ammortamento del mutuo dovrà ... pagarsi dal 1 dicembre 2009. Le rate mensili di ammortamento del mutuo ... vengono del terminate definitivamente in euro millenovantasei e centesimi settantacinque (1.096,75) ciascuna. ... La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di euro trecentottantamila (380.000), la quale comprende e garantisce: - l'importo del capitale mutuato, gli interessi, anche di preammortamento, ... .>>.

<sup>3</sup> In merito, lo scrivente riporta che in sede di accesso e il sig. G. BUONO riferiva informazioni inerenti gli oneri condominiali insoluti pari complessivamente ad € 1.216,53 ed informazioni inerenti le quote ordinarie degli oneri condominiali pari ad € 619,22 (cfr. Imm.n.19 di pag. della presente relazione) da cui si può ricavare che la quota inerente le spese ordinarie del immobile in oggetto è pari ad 51,61 €/mese.





Imm.n.28: Individuazione della superficie commerciale per l'immobile al piano terzo dell'edificio condominiale in Teleso Terme (Bn.) alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c.) ed identificato nel registro del Catasto Fabbricati al Foglio n.9 – particella n.1418 – sub.17.

## 5- CONCLUSIONI

In base alle valutazioni in precedenza riportate, qui in breve si sintetizza:

- l'immobile oggetto della presente relazione tecnica è ubicato alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto Coppi s.n.c) in Telese Terme (Bn.) e consiste in un immobile ad uso civile abitazione catastalmente classificato A/2, situato al piano terzo con una superficie calpestabile netta<sup>4</sup> (comprensiva dei tramezzi interni) di ca.mq.118,60 (ca.mq.114,60+ca.mq.4,00) e con altezza di ca. 2,72 ml. (misurata dal piano di calpestio all'intradosso solaio di copertura); la superficie commerciale complessiva (comprensiva, secondo le rispettive percentuali, anche di quella dei balconi, del ripostiglio sul balcone del soggiorno, delle mutature e del garage) è pari a ca.mq.153,32 (cfr. Imm.n.28 di pag.41).
- Ancora, l'immobile in oggetto è identificato nei registri del Catasto Urbano del Comune di Telese Terme (Bn.), come di seguito riportato:

Sez	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
-	9	1418	17	A/2	4	7 VANI	Totale:153mq; Totale escluse aree scoperte 144mq	650,74 €

In Telese Terme (Bn.) alla Via degli Aironi n.11 (ex Via Fausto COPPI s.n.c.) piano terzo sub.17 con garage pertinenziale al piano terra.

- Dal titolo di proprietà a firma del Notaio Claudio CUSANI rep.41879/10750 del 03/09/2009 (cfr. All.n.2) si deduce che: <<ART.1) la società "MMCR COSTRUZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", ..., vende al signor BUONO Gennaro, che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile: - porzione di fabbricato sito in Telese Terme (Bn.) alla via Fausto Coppi, costituita detta porzione di un appartamento al terzo piano composto di cinque vani utili ed accessori, con pertinenziale garage (con antistante porticato) al piano terra; l'appartamento confina con vano scale ed ascensore, con appartamenti sub 13 e sub 21 e con area condominiale; il garage confina con area condominiale,

<sup>4</sup> La superficie commerciale da borsino immobiliare, si ripete qui per comodità di lettura, è pari alla somma del 100% della superficie utile netta calpestabile (comprensiva di quella dei tramezzi interni), 100% dei muri perimetrali (fino ad uno spessore di 50cm), 50% dei muri perimetrali in comune, i balconi sono considerati al 25%, mentre i locali accessori al 35% con altezza minima 2,40 ml., infine il box non collegato ai vani principali 50%.

con garages sub.12 e sub.15 e con vano scale; il tutto è riportato in Catasto Fabbricati al foglio 9 con la particella 1418 sub 17, Fausto Coppi s.c., p.T-3 categ. A/2, cl.4, vani 7, rendita catastale euro 650,74, esattamente in ditta alla società venditrice. Il fabbricato comprendente la porzione sopra descritta è stato costruito dalla società venditrice su parte di terreno distinto in C.T. al foglio 9 con la particella 1418 di Ha00.50.30 ed è stato accatastato al Catasto Fabbricati, previa redazione del Tipo Mappale n.123636/2008, con denuncia prot.n.BN134252 del 10 giugno 2008.>>.

Ed ancora: <<... **il descritto immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie e, in particolare, con i proporzionali diritti di comproprietà ai seguenti enti, individuati come beni comuni non censibili nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto:**

- **corte circostante il fabbricato, individuata con le p.lle 1418 sub.1 e sub.2;**
- **scala. atrio ed ascensore: individuati con le p.lle 148 sub.30.>>.**

➤ **Sull'immobile è presente: Iscrizione del 08/09/2009 – Registro particolare 2126 Registro Generale 11992 Pubblico Ufficiale CUSANI Claudio Rep.41880/10751 del 03/09/2009. Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO<sup>5</sup> (cfr. allegato n.11).**

➤ L'immobile in oggetto è ubicato in una zona C3 del PRG del Comune di Telesse Terme (Bn.).

➤ La Via degli Aironi (ex Via Fausto Coppi) ha un carattere prettamente residenziale ed è in zona "semi centrale" prossima al tessuto viario del Comune di Telesse Terme

---

<sup>5</sup> Nella nota (relativa ad ipoteca volontaria a garanzia di nutuo fondiario con capitale 190.000,00€ e della durata di anni 30) in allegato 11C si legge: <<il Banco di Napoli S.P.A., ... ha concesso a titolo di mutuo, ... al sig. Gennaro BUONO, ..., la somma di centoventimila (190.000), ..., ... la durata del mutuo viene stabilita in mesi trecentosessanta (360) - ... la prima rata mensile postecipata di ammortamento del mutuo dovrà ... pagarsi dal 1 dicembre 2009. Le rate mensili di ammortamento del mutuo ... vengono del terminate definitivamente in euro millenovantasei e centesimi settantacinque (1.096,75) ciascuna. ... La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di euro trecentottantamila (380.000), la quale comprende e garantisce: - l'importo del capitale mutuato, gli interessi, anche di preammortamento, ... >>.

(Bn.) ed alla zona del Lago, risultando ben collegata sia con il centro del paese che con il lago.

- Il bene fa parte di un edificio realizzato con “Permesso a Costruire” n.32 del 12 maggio 2006 e successivo “Permesso a Costruire” n.19 del 12 marzo 2009.
- L’immobile, all’epoca del sopralluogo, si presentava, nell’insieme, in un sufficiente stato di manutenzione ed è adibito a residenza del sig. Gennaro Buono e della sua famiglia (famiglia composta dal citato signor G. BUONO, dalla moglie Renata Anna PIERZCHLEWICZ (nata il 07/04/1972) e dai due figli Giuseppe BUONO ed Alessia BUONO rispettivamente nati a Napoli il 02/05/1996 ed il 04/08/2000, come leggibile nel certificato di matrimonio e residenza e nel certificato di stato di famiglia (cfr. allegato n.8).
- Il signor Gennaro Buono informava lo scrivente (cfr. Imm.n.11 di pag.20) che, all’epoca dei sopralluoghi, gli oneri condominiali ordinari ammontano a 619,22 €/anno, ovvero dividendo per 12 mesi a 51,602 €/mese, aggiungendo che i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2023 risultavano insoluti ed ancora informava della presenza di oneri arretrati insoluti pari a 1.216,53 €. Dunque all’attualità si desume che gli oneri condominiali insoluti sono pari ad 1.371,336 € che arrotondando diventano 1.371,34 € (milltercentosettantuno,34 €).
- Durante il sopralluogo non è stato fornito il certificato energetico e dei certificati di corretta esecuzione dell’impianto idrico, del gas ed elettrico.
- L’immobile non è interessato da difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e la planimetria depositata al Comune di Telese Terme (Bn.) allegata al richiamato permesso a costruire.
- L’unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione ed Il suo valore, calcolato applicando il criterio di *stima sintetica* per confronto, è risultato essere pari a:

$$V = Ve \times Sc = 839,7156 \text{ Euro/mq} \times 153,32 \text{ mq.},$$

quindi:

**V = 128.745,20 € (centoventottomilasettecentoquarantacinque,20€)**

Lo scrivente ha proceduto ad una riduzione del valore di mercato (nella misura del il 10% della stima, in ragione delle osservazioni in precedenza riportate alla pag.n.43 ed alla pag.n.44 (iscrizione ipotecaria del 08/09/2009 – Registro particolare 2126 Registro Generale 11992 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, immobile occupato dal sig. Gennaro Buono e famiglia compreso i due figli, oneri condominiali insoluti all'attualità pari a 1.371,34 €), quindi sia ha che il valore dell'immobile "de quo" decurtato del 10% è pari a è pari ad:

**V = 128.745,20 € x 0,90 = 115.870,68 €**  
**(centoquindicimilaottocentosettanta,68 €)**

Con osservanza

Napoli, 27 marzo 2023

arch. Angelo Paolo Albano

Segue elenco allegati.

### Elenco Allegati:

ALLEGATO n°1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE;

ALLEGATO n°2 – TITOLO DI PROPRIETA' A FIRMA DEL NOTAIO Claudio CUSANI;

ALLEGATO n°3 – DOCUMENTAZIONE ESTRATTA IN COPIA DALL'UFFICIO EDILIZIA  
DEL COMUNE DI TELESE TERME (Bn.);

ALLEGATO n°4 – VERBALE D'ACCESSO E TRASCRIZIONE;

ALLEGATO n°5 – RILIEVO FOTOGRAFICO;

ALLEGATO n°6 – RILIEVO METRICO;

ALLEGATO n°7: - RICERCA VALORI PER STIMA IMMOBILIARE;

ALLEGATO n°8 – DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMUNE DI TELESE TERME (BN.)  
INERENTE IL SIG. GENNATRO BUONO;

ALLEGATO n°9 – RICHIESTA DOCUMENTAZIONE E RISPOSTE COMUNE DI TELESE TERME;

ALLEGATO n°10 – CONFRONTO PLANIMETRICO;

ALLEGATO n°11 – DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE- Ispezione Ipotecaria.