



# Tribunale di Benevento

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

## **PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI MONTESARCHIO**

*Giudice dell'Esecuzione:*

**Giudice Dott. R. Ferraro**

*Custode:*

**Avv. Giulia Miele**

*CTU:*

**Ing. Enzo Maria Bello**

*Promosso da:*

**LEVITICUS SPV SRL**

*Nei confronti della:*



# CONTENUTI

<b>L'INCARICO</b> .....	3
<b>ATTIVITA' SVOLTE</b> .....	3
<b>LE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	6
<b>LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b> .....	7
<i>a. Individuazione del bene oggetto del pignoramento</i> .....	7
<i>b. Descrizione del bene componente il lotto</i> .....	10
<i>c. Regolarità del bene</i> .....	20
<i>d. Identificazione catastale</i> .....	23
<i>e. Stato di possesso dell'immobile</i> .....	24
<i>f. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> .....	25
<i>g. Valutazione complessiva del bene</i> .....	26
<b>CONCLUSIONI</b> .....	34
<b>ALLEGATI</b> .....	37



## L'INCARICO

In data 18.09.2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Remo Ferraro, nominava il sottoscritto ingegnere Enzo Maria Bello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.7/2024 R.G.Es, relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in Montesarchio identificato in catasto fabbricati del Comune di Montesarchio al Foglio 17 particella 233 sub 3 per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta. **(Allegato 1: Incarico)**

In data 08.10.2024 il sottoscritto depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. **(Allegato 2: Accettazione incarico)**

## ATTIVITA' SVOLTE

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

1. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si



trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

3. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);
4. all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;



5. all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili** precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
7. ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
  - eventuali cause in corso
  - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
8. alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla



procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

9. nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ, dall'art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero.

## LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Ufficio Tecnico Comunale di Montesarchio per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.
- Genio Civile di Benevento.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.



In data 15.11.2024 il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario degli immobili pignorati, effettuava l'accesso sui luoghi di causa in Montesarchio (BN) alla via Carrara n.33 per rilevare il compendio pignorato catastalmente individuato al catasto fabbricati del Comune di Montesarchio al Foglio 17 particella 233 sub 3. **(Allegato 3: Verbale di Accesso)**.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. **(Allegato 4: Elaborato fotografico)**.

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Montesarchio **(Allegato 5: Richiesta accesso agli atti al Comune di Montesarchio)**, l'ufficio con nota registrata al protocollo n. 27922 rilasciava al sottoscritto la documentazione tecnica utile ai fini dell'accertamento tecnico.

## LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- a. Individuazione del bene oggetto del pignoramento
  - b. Descrizione del bene componente il lotto
  - c. Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico
  - d. Identificazione catastale
  - e. Stato di possesso dell'immobile
  - f. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
  - g. Valutazione complessiva del bene
  - h. Conclusioni
- a. Individuazione del bene oggetto del pignoramento



Il bene oggetto di causa è sito nel Comune di Montesarchio, in provincia di Benevento. Esso si trova, precisamente, al civico 90 di via Carrara, all'interno della frazione "Varoni", in prossimità del confine con il territorio comunale di Bonea.

Nelle successive immagini si individua il sito in parola e lo si inquadra nel contesto del territorio comunale.



*Figura 1: Ortofoto - vista di dettaglio*





Figura 2 - Vista nel contesto della frazione Varoni



Figura 3 - Ortofoto: vista d'insieme



*b. Descrizione del bene componente il lotto*

Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'appartamento censito al NCEU al Foglio n.17 particella 233 subalterno 3.

Il fabbricato è realizzato con muri portanti in tufo squadrato. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno. le fondazioni sono costituite da muratura in pietrame. Il tetto è realizzato in legno spingente.



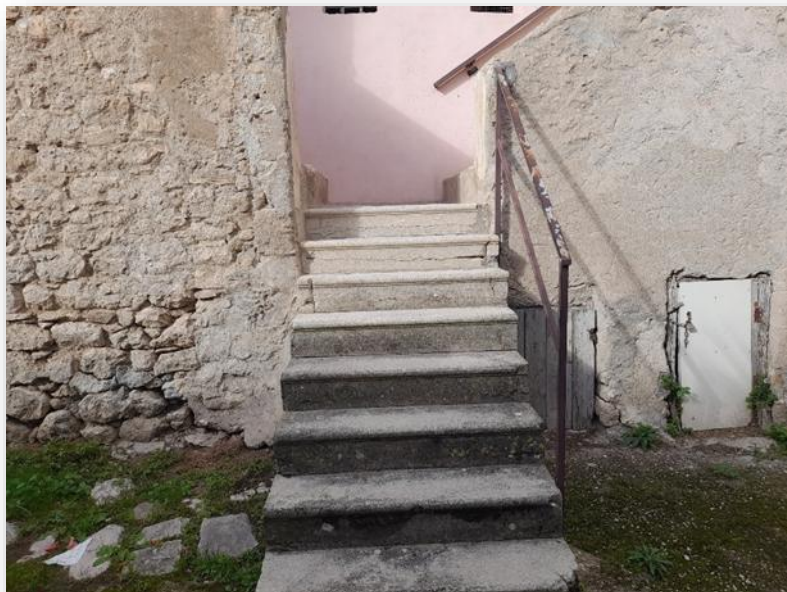
L'immobile è costituito da tre livelli fuori terra. Tali livelli sono indipendenti tra loro ed accessibili mediante una rampa di scale a servizio degli stessi.





Il pianerottolo di accesso agli appartamenti è costituito da una scala esterna in cemento, di altezza ridotta, che conduce al portone d'ingresso principale. La scala presenta un corrimano in metallo, parzialmente ossidato e con evidenti segni di usura. Il pianerottolo, posto in corrispondenza della sommità della scala, è delimitato da pareti intonacate, con segni di deterioramento visibili sulla superficie. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portone, collocato sotto una piccola tettoia che fornisce una protezione dalle intemperie. L'intero ingresso si trova su un piano leggermente sopraelevato rispetto al livello del cortile interno, il quale risulta pavimentato in modo irregolare, con presenza di vegetazione spontanea e superfici deteriorate. Il contesto complessivo presenta un aspetto tipico di fabbricati rurali o storici.





L'intero fabbricato presenta rifiniture di tipo rustico essenziali e tipiche di un edificio di uso quotidiano, caratterizzate da materiali tipici di costruzioni storiche o rurali.. Gli ambienti interni sono caratterizzati da pavimentazioni in ceramica e pareti intonacate, alcune delle quali mostrano segni di usura e deterioramento.



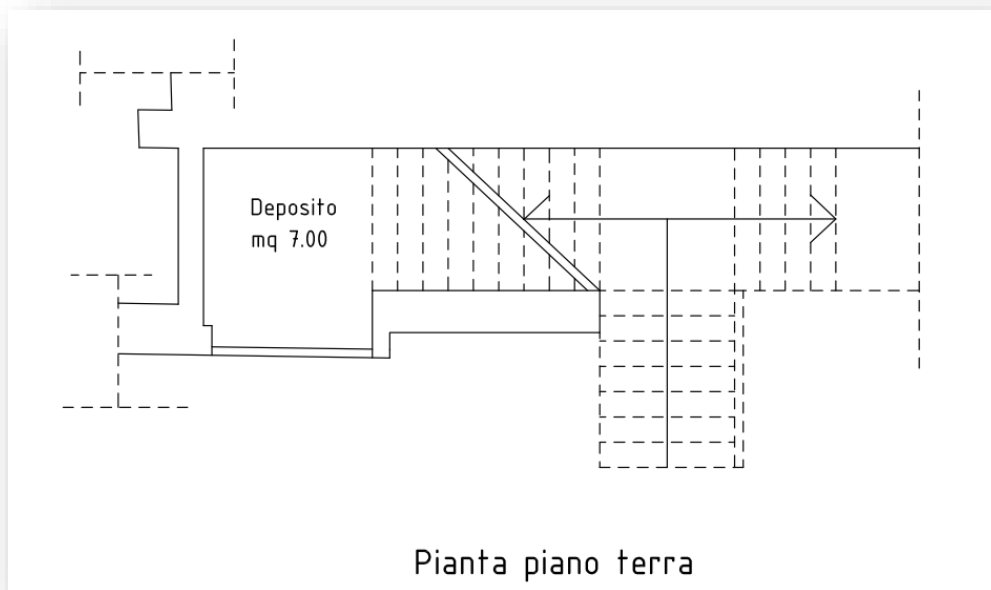


Al piano terra si trovano un deposito di 7,00 mq e l'accesso alle scale che conducono al livello superiore. L'area include anche il vano sottoscala e spazi di collegamento funzionali alla distribuzione interna.





Si riporta la pianta dell'immobile relativa al piano terra:



Al piano primo si trovano un pianerottolo di 4,25 mq che conduce al disimpegno di 11,85 mq.





Sulla destra è presente la cucina di 21,80 mq



al cui interno è stato ricavato un WC di servizio di 2,80 mq.



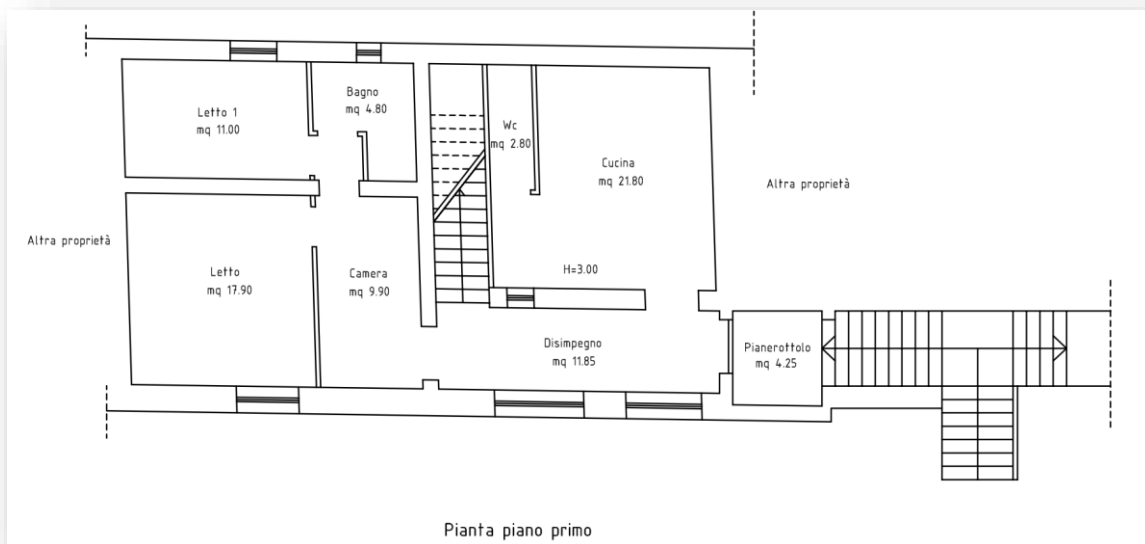


Dal disimpegno si accede poi alla camera di 9,90 mq, alla stanza da letto 1 di 11,00 mq, alla stanza da letto di 17,90 mq e al bagno di 4,80 mq.





Si riporta la pianta dell'immobile relativa al piano primo:



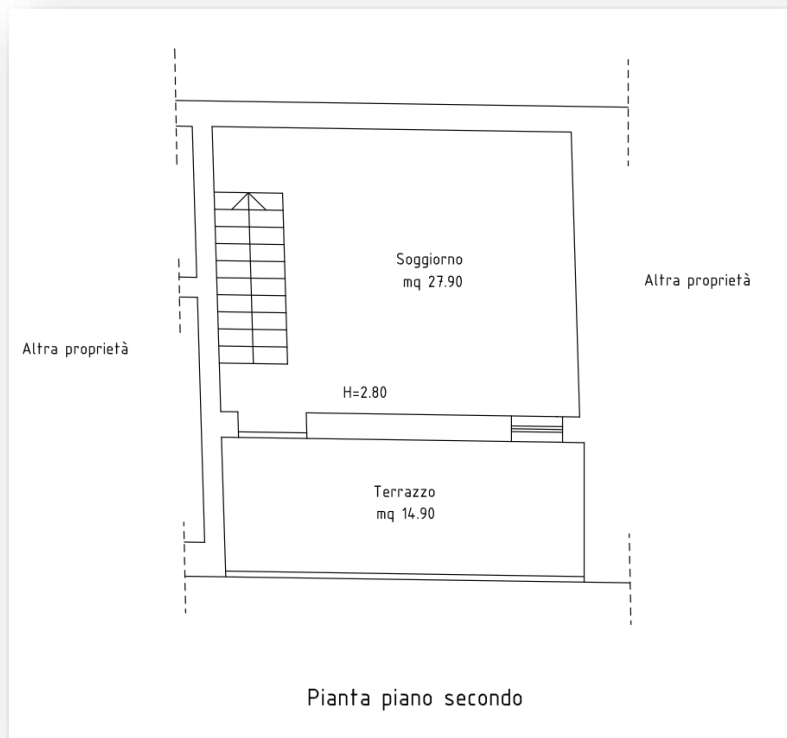
Al piano secondo si trovano un soggiorno di 27,90 mq



e un terrazzo di 14,90 mq



Si riporta la pianta dell'immobile relativa al piano primo:



Il **lotto** è costituito da Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo.

Si allega la planimetria catastale (**Allegato 6: Planimetria Catastale**)

**Superficie utile netta:**

Piano Terra	Superficie Netta Coperta
Deposito	mq 7.00
	Totale Superficie Netta = mq 7.00

Piano Primo	Superficie Netta Coperta
Disimpegno	mq 11.85
Cucina	mq 21.80
Wc	mq 2.80
Camera	mq 9.90
Letto	mq 17.90
Letto 1	mq 11.00
Bagno	mq 4.80
	Totale Superficie Netta = mq 84.03

Piano Primo	Superficie Netta Coperta
Soggiorno	mq 27.90
	Totale Superficie Netta = mq 27.90

	Superficie Netta Scoperta
Pianerottolo	mq 4.25
Terrazzo	mq 14.90
	Totale Superficie Netta = mq 19.15



c. Regolarità del bene

Dalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici del Comune di Montesarchio si rileva quanto segue:

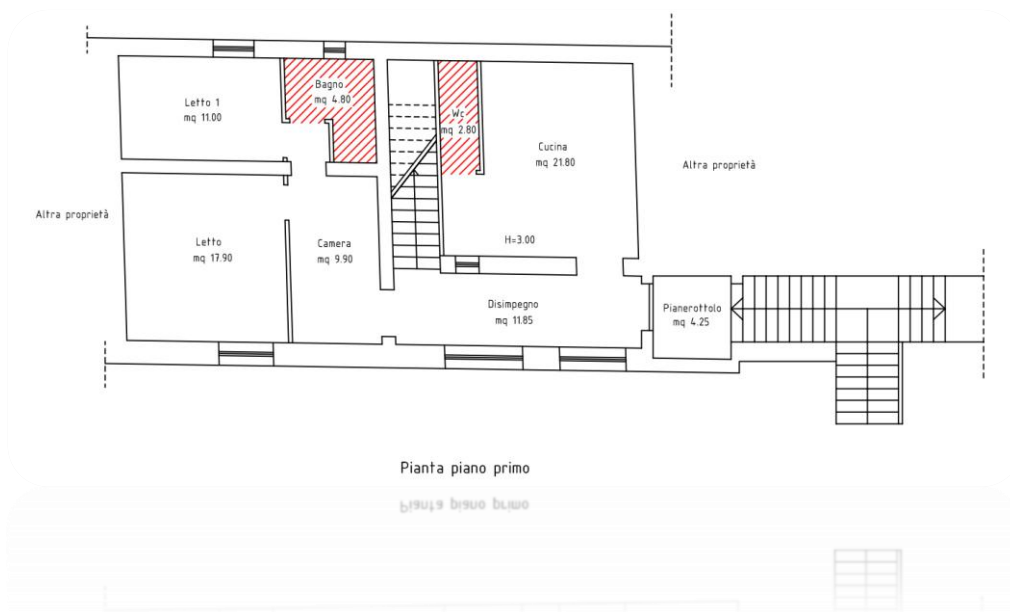
- L'immobile è stato costruito **anteriormente al 1967**, come emerge dai dati catastali e urbanistici. Non è stata rinvenuta alcuna Licenza Edilizia specifica, coerentemente con l'epoca di edificazione.
- Successivamente, l'immobile è stato interessato da una **pratica ai sensi della Legge 219/81**, relativa agli interventi di consolidamento e riparazione a seguito del terremoto del 1980. Tale pratica, regolarmente autorizzata, non risulta essere stata completata, e i lavori previsti non sono stati eseguiti.
- Agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Montesarchio risulta depositata un'integrazione alla pratica originale, redatta dall'ing. \_\_\_\_\_ in data 11 aprile 2005, relativa all'intervento di recupero del fabbricato condominiale. Tale integrazione, esaminata dalla Commissione Edilizia Integrata con parere positivo del 14 aprile 2005, non contiene grafici allegati, pertanto la documentazione grafica più recente agli atti risale al 2003. Non risultano aggiornamenti successivi che rappresentino lo stato di fatto attuale dell'immobile o gli interventi previsti nel 2005. (**Allegato 7: Documentazione Accesso agli atti**).

Dall'analisi comparata tra la documentazione disponibile e lo stato di fatto dell'immobile, emergono difformità rispetto ai titoli abilitativi e alla planimetria catastale depositata. In particolare, non risultano agli atti progetti o autorizzazioni aggiornati relativi all'integrazione del 2005, ma solo elaborati risalenti al 2003, rendendo l'attuale stato dell'immobile non conforme alla documentazione ufficiale presente presso il Comune di Montesarchio.



Catastalmente, lo stato di fatto del bene pignorato presenta delle difformità evidenziate in rosso nell'immagine sottostante. Tali difformità riguardano il **bagno (4,80 mq)** e il **WC (2,80 mq)**, che non risultano conformi alla rappresentazione catastale attualmente depositata (**Allegato 6**).

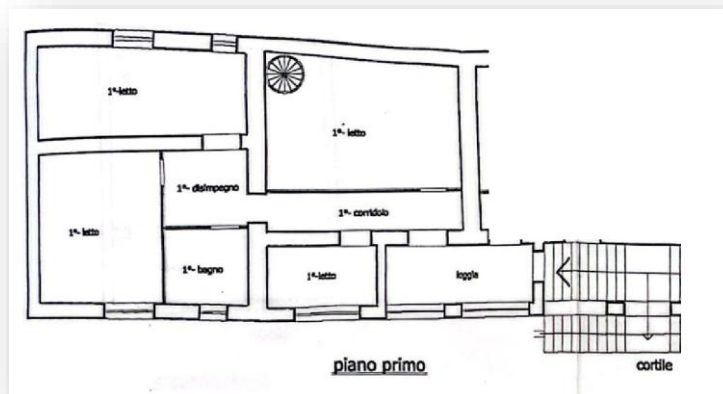
Queste discrepanze devono essere regolarizzate mediante l'aggiornamento della planimetria catastale, per allinearla allo stato di fatto e garantire la conformità amministrativa del bene.



Nei grafici presenti agli atti del Comune di Montesarchio, risalenti al **2003**, il bene pignorato si presenta **difforme rispetto allo stato di fatto attuale**. Le principali difformità rilevate sono:

- **Tramezzature diverse:** La distribuzione degli spazi interni, come rappresentata nei grafici, non corrisponde a quella attuale.
- **Scala a chiocciola:** Nei grafici del 2003 è rappresentata una scala a chiocciola interna, che collega il primo piano al secondo. Tuttavia, allo stato di fatto attuale, tale scala a chiocciola **non è presente**.





Per regolarizzare il bene, sarà necessario depositare un nuovo progetto che rappresenti fedelmente lo stato di fatto attuale, evidenziando le opere effettivamente realizzate e indicando che alcune delle lavorazioni previste nel titolo edilizio come “stato futuro” non sono state eseguite. Questo aggiornamento progettuale consentirà di allineare la documentazione urbanistica e catastale alla reale condizione dell’immobile. Per altro si evidenzia che **il parere della Soprintendenza non è stato rinvenuto nella documentazione agli atti**. Considerato che l'immobile ricade in un'area soggetta a **vincolo paesaggistico**, ai fini della regolarizzazione del bene sarà necessario trasmettere la documentazione progettuale aggiornata anche alla **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici**, per ottenere il relativo parere di conformità.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione includono:

- Compensi tecnici per la redazione e presentazione del progetto edilizio e delle pratiche catastali;
- Diritti di segreteria e oneri comunali per l'istruttoria delle pratiche edilizie;
- Eventuali sanzioni amministrative relative alle difformità riscontrate;
- Predisposizione e presentazione della pratica DOCFA, necessaria per aggiornare la planimetria catastale e adeguarla allo stato di fatto.

L'importo complessivo delle suddette spese ammonta a circa 3.000 euro, salvo eventuali costi aggiuntivi dovuti a richieste integrative da parte degli enti competenti.



d. Identificazione catastale

Catastralmente, il bene in oggetto è individuato al subalterno 3 della particella 233 del Foglio 17 del NCEU del Comune di Montesarchio. Il bene sopra indicato risulta intestato a

comproprietari per ½ ciascuno.

La particella 233 consta di ulteriore tre subalterni, intestati ad altre ditte, non oggetto di causa.

Al fabbricato in parola è associata una superficie, allibrata nel Catasto terreni alla categoria “Ente urbano”, la cui area complessiva – coincidente con il sedime del fabbricato – è pari a 120 mq.

Il bene è censito in categoria A4 (abitazioni di tipo Popolare), Classe 2, con consistenza pari a 5 vani e rendita di € 210,97.

Si riportano, di seguito, i dati catastali ricavati dall’interrogazione online all’Agenzia delle Entrate.

Catasto fabbricati								
foglio	mappale	subalterno	indirizzo	piano	categoria	classe	Consistenza (vani)	Rendita (€)
17	233	3	Via Carrara, 90	Terra-primo-secondo	A4	2	5	210,97

Nel seguente stralcio di mappa catastale si evidenzia la particella in parola.



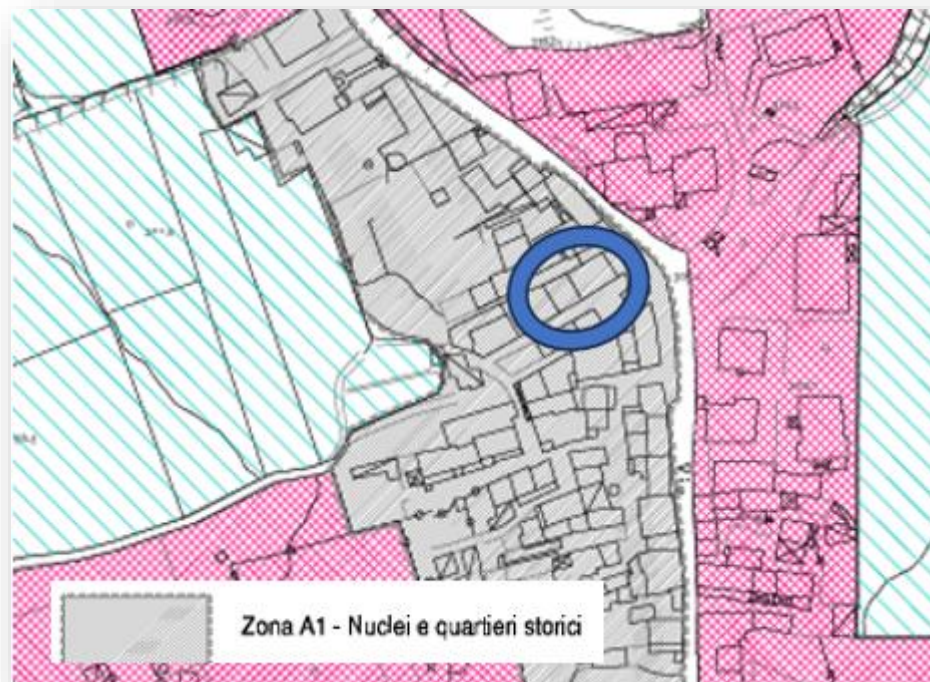
Figura 4 - Estratto di mappa



Lo stabile è posto a 308 metri slm ed è individuato dalle seguenti coordinate UTM: 33T 468584E 4546800N.

Il bene in parola, è accessibile da via Carrara attraverso una corte privata che serve anche altre unità immobiliari (allibrato come “Corte” al foglio 17 mappale 235, con superficie pari a 290 mq).

Urbanisticamente, il fabbricato in parola rientra in zona di tipo “A1 – Nuclei e quartieri storici”, come riscontrabile dall’elaborato DP 28 “Azzonamento: Centro urbano-Varoni-Mosca-S. Maria Cirino” del vigente PUC, adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 89 del 11.05.2018.



Le destinazioni d’uso e interventi ammessi, per tale zona, sono riportati all’art. 22 delle Norme tecniche di attuazione del PUC.

I beni in parola ricadono, inoltre, in zona “R1/Extraurbana/ Zona agricola” della banca delle quotazioni immobiliari OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

e. Stato di possesso dell’immobile

L’immobile è abitato dall’esecutato e dal suo nucleo familiare.



f. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T136740** del: **16/01/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **11**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **MONTESARCHIO(BN)**

Catasto:F Foglio: **17** Particella: **233** Subalterno: **3**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 27/09/2004 - Registro Particolare 8453 Registro Generale 13702 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26294/6438 del 24/09/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 27/09/2004 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 13703 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26295 del 24/09/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 745 del 12/08/2024
3	ISCRIZIONE del 07/06/2005 - Registro Particolare 2529 Registro Generale 8952 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 12845 del 06/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R.602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1587 del 13/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	ISCRIZIONE del 09/08/2006 - Registro Particolare 3042 Registro Generale 11877 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 12845 del 08/08/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2054 del 12/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	ISCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 3430 Registro Generale 13518 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 31643/9218 del 18/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 986 Registro Generale 4801 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111905/17 del 06/04/2009



	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1351 del 31/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	ISCRIZIONE del 20/12/2016 - Registro Particolare 1279 Registro Generale 12500 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1736/2016 del 04/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 1277 Registro Generale 1587 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 495/2017 del 07/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1176 del 10/08/2021 (CANCELLAZIONE)
9	TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1605 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 159 del 18/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
10	TRASCRIZIONE del 17/06/2024 - Registro Particolare 5868 Registro Generale 7372 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26294/6438 del 24/09/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
11	ISCRIZIONE del 12/08/2024 - Registro Particolare 745 Registro Generale 9831 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26295 del 24/09/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3724 del 2004

Figura 5 - Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

### **(Allegato 8: Visura ipotecaria)**

#### *g. Valutazione complessiva del bene*

#### **Criteri di stima**

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:



1) Stima sintetica o comparativa

2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite.

La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.



Overo, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti missioni:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimativa dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:



- 1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);
- 2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio.

Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

- a. ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- b. rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- c. elaborazione dei dati acquisiti;
- d. determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- e. valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- f. monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- g. pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\text{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto. Inoltre, basta consultare i principali siti delle agenzie immobiliari operanti nel settore per avere un'idea dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di



Montesarchio. A titolo esemplificativo si riporta il prezzo di vendita di alcuni immobili con le stesse caratteristiche di quello oggetto di pignoramento:



**€ 24.000**

**Rustico via Carrara 37, Montesarchio**

5+ locali    120 m<sup>2</sup>    2 bagni    No Ascensore

Balcone

MESSAGGIO    VISITA

PREMIUM    1/7

Per il calcolo della superficie commerciale  $S_c$  si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile. Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda.

In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale  $S_c$** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40



DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie lorda	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
Deposito – 7.00 mq	100% della superficie lorda	7.00 mq
Disimpegno – 11.85 mq	100% della superficie lorda	11.85 mq
Cucina - 21.80 mq	100% della superficie lorda	21.80 mq
Wc – 2.80 mq	100% della superficie lorda	2.80 mq
Camera – 9.90 mq	100% della superficie lorda	9.90 mq



Letto – 17.90 mq	100% della superficie lorda	17.90 mq
Letto 1 – 11.00 mq	100% della superficie lorda	11.00 mq
Bagno – 4.80 mq	100% della superficie lorda	4.80 mq
Soggiorno – 27.90 mq	100% della superficie lorda	27.90 mq

Terrazzo- 14.90 mq	35% della superficie fino a 25 mq L'eccedenza va calcolata al 10%	5.22 mq
--------------------	--	---------

Pianerottolo 4.25 mq	35% della superficie	1.49 mq
----------------------	----------------------	---------

**Totale Superficie Commerciale = 118.64 mq**

- **Calcolo del valore  $P_m$**

Dalla visura effettuata dell'immobile si evince che lo stesso è di categoria A/4 ovvero abitazioni di tipo Popolare.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: BENEVENTO  
Comune: MONTESARCHIO  
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.: 0  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	N
Box	NORMALE	280	350	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L	4,2	5,5	N

A partire dal valore minimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima si ottiene il valore  $P_m$ .

### Coefficienti di correzione di stima in funzione dello stato d'uso e della manutenzione

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%
Piano 3*	0%
Nuova costruzione	+15%

In funzione dei coefficienti di stima si ha che il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere decurtato del 10%.

Il valore  $P_m$  è pari a 360,00 euro/mq.

Per cui si ha: Valore immobile =  $P_m \cdot S_c = 360,00 \text{ euro/mq} \cdot 118,64 \text{ mq} \cong 42.710,00 \text{ euro}$ .

Il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 42.710,00 euro. Da tale importo è necessario decurtare il costo per la sanatoria che ammonta a circa 3.000,00 euro.

In definitiva, il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 39.710,00 euro.



## CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- Il bene pignorato è identificato in catasto fabbricati del Comune di Montesarchio al Foglio n.17 particella 233 sub 3;
- Il bene è stato autorizzato con Licenza Edilizia del decreto n°219/81 con il buono contributo n°345 del 30/09/2005.
- Il bene presenta delle difformità edilizie e catastali per le quali è necessario sostenere un costo complessivo di circa 3.000,00 euro;
- L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato;
- Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'immobile ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato;
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 136740** del: **16/01/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **11**

Annotamenti in calce individuati: **4**

Comune di: **MONTESARCHIO(BN)**

Catasto:F Foglio: **17** Particella: **233** Subalterno: **3**



	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 27/09/2004 - Registro Particolare 8453 Registro Generale 13702 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26294/6438 del 24/09/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 27/09/2004 - Registro Particolare 3724 Registro Generale 13703 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26295 del 24/09/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico correlati: Documenti successivi 1 - Iscrizione n. 745 del 12/08/2024
3	ISCRIZIONE del 07/06/2005 - Registro Particolare 2529 Registro Generale 8952 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 12845 del 06/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R.602/73 Nota disponibile in formato elettronico correlati: Documenti successivi 1 - Annotazione n. 1587 del 13/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	ISCRIZIONE del 09/08/2006 - Registro Particolare 3042 Registro Generale 11877 Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 12845 del 08/08/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico correlati: Documenti successivi 1 - Annotazione n. 2054 del 12/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	ISCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 3430 Registro Generale 13518 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 31643/9218 del 18/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 986 Registro Generale 4801 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111905/17 del 06/04/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico correlati: Documenti successivi 1 - Annotazione n. 1351 del 31/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7	ISCRIZIONE del 20/12/2016 - Registro Particolare 1279 Registro Generale 12500 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1736/2016 del 04/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
8	TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 1277 Registro Generale 1587 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 495/2017 del 07/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico correlati: Documenti successivi 1 - Annotazione n. 1176 del 10/08/2021 (CANCELLAZIONE)
9	TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1605 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 159 del 18/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



10	TRASCRIZIONE del 17/06/2024 - Registro Particolare 5868 Registro Generale 7372 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26294/6438 del 24/09/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
11	ISCRIZIONE del 12/08/2024 - Registro Particolare 745 Registro Generale 9831 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 26295 del 24/09/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3724 del 2004

*Figura 6 - Elenco sintetico delle formalità ordinato per data*

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è di **39.710,00 euro**.

*Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.*

*Grato per la fiducia accordatami*

*In fede*

*Il CTU*

*Ing. Enzo Maria Bello*

*Benevento, 15/01/2025*



