



# CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI



## L'INCARICO

In data 25.09.2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Antonietta Cubelli, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'albo dei consulenti tecnici presso questo tribunale, consulente tecnico d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.109/2024 R.G.Es., avente ad oggetto la esecuzione forzata per espropriazione nella forma del pignoramento dei beni siti nel comune di Faicchio in Frazione Massa censiti al Foglio 19 particella 518 sub 4 cat A/4 e al Foglio 19 particella 518 sub 3 cat C/2 del NCEU del Comune di Faicchio. (**Allegato 1: Incarico**)

La sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura.

## I QUESITI

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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);

- d.** indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE)**;
- e.** all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- f.** all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili** precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- g.** 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;
- h.** 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;
- i.** alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall'OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando 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;

ii. nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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'Agenzia del Territorio della provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L'Ufficio Tecnico Comunale di Faicchio per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.
- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 25.10.2024 la sottoscritta, unitamente al custode della procedura, si recava presso l'immobile pignorato per visionare lo stato dei luoghi.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile al fine di poterne rappresentare lo stato e procedere, poi, alla sua stima. (**Allegato 2: Elaborato fotografico**)

Previa regolare istanza di accesso agli atti trasmessa all'ufficio tecnico comunale di Faicchio (**Allegato 3: Richiesta accesso agli atti al Comune di Faicchio**), la sottoscritta veniva convocata presso gli uffici comunali per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica utile all'accertamento in esame.



## 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 dei beni oggetto del pignoramento**
- b. **Individuazione dei beni componenti il lotto**
- c. **Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
- d. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- e. **Identificazione catastale**
- f. **Stato di possesso degli immobili**
- g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
- h. **Altre informazioni concernenti i beni**
- i. **Valutazione complessiva dei beni**
- j. **Conclusioni**

### a. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### **Ubicazione**

I beni oggetto di causa sono siti nel comune di Faicchio, in provincia di Benevento. In dettaglio essi sono siti in località Massa, nel settore più orientale del territorio comunale, a breve distanza dal confine con San Lorenzello. Gli immobili sono posti a 188 metri slm e sono individuati dalle seguenti coordinate UTM: 33T 459539E 4567815N.

Nelle sottostanti ortofoto è possibile individuare il fabbricato nel contesto territoriale.



*Vista di dettaglio*





*Vista d'insieme*

#### **b. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Per la vendita si individua **un unico lotto** costituito dai beni censiti al Foglio 19 particella 518 sub 4 cat A/4 con annessa area pertinenziale e al Foglio 19 particella 518 sub 3 cat C/2 del NCEU del Comune di Faicchio, ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

Il fabbricato è posto a ridosso della Strada provinciale n° 78 ed è raggiungibile, percorrendo un breve tratto della strada comunale Sciardi, attraverso un accesso carrabile posto su una particella (mappale 528) di cui l'esecutata è comproprietaria.

Il lotto confina su tutti i lati con altri fondi privati: mappale 530 a nord, 528 a est, 782 a sud, 516, 515 e 536 a ovest.

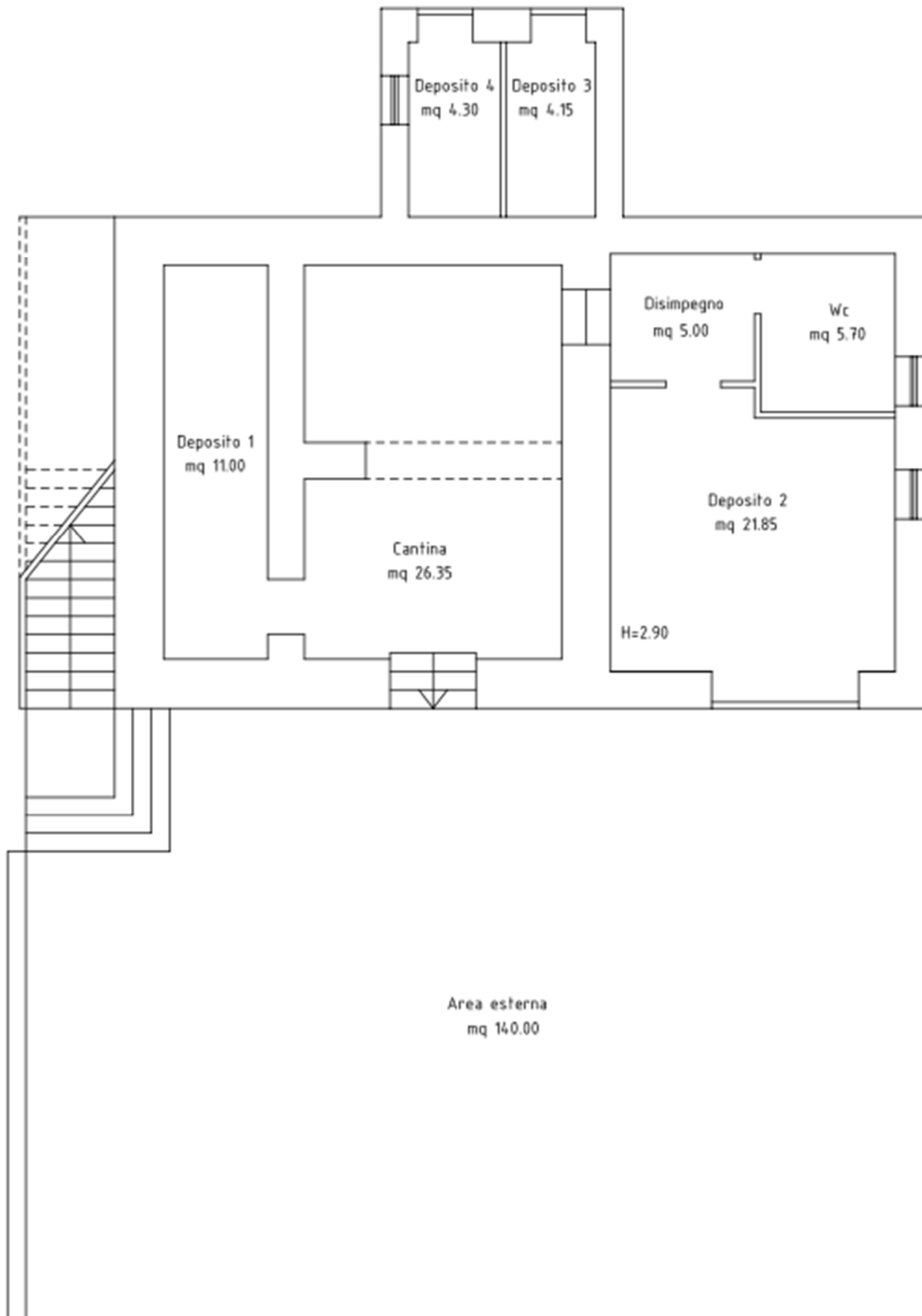
Il fabbricato è costituito da struttura portante in muratura di tufo con spessori al piano terra di 60/70 cm, orizzontamenti misti in latero cemento e volte. Le partizioni interne sono in laterizi.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento (sub 4) sono nel complesso buone. Il piano terra (sub 3) è da ultimare.



Di seguito si riportano le piante dell'immobile redatte a seguito del sopralluogo effettuato:

- Piano terra



- Piano primo:



## **c. REGOLARITÀ DEI BENI**

### **c.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile risale ai primi anni del 1900.

Con autorizzazione n.67 del 2000 è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria.

**(Allegato 4: Autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria)**

Con Concessione Edilizia n.23 del 2001 veniva autorizzato il rifacimento della struttura di copertura del fabbricato **(Allegato 5: Concessione Edilizia con tavole di progetto)**

Con Scia protocollo n.3151 del 30.05.2016 venivano autorizzati lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale degli impianti **(Allegato 6: Scia per adeguamento impianti)**

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico comunale l'immobile è conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Il bene risulta conforme dal punto di vista catastale. **(Allegato 7: Planimetria catastale)**

Urbanisticamente, il fabbricato in parola rientra in zona di tipo "Eo – Agricola ordinaria", come riscontrabile dall'elaborato P1.01b "Azzonamento" del vigente PUC, adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 58 del 06.07.2016 e adeguato alle osservazioni accolte con Delibera di Giunta Comunale n° 32 del 15.02.2018.

Le destinazioni d'uso e interventi ammessi, per tale zona, sono riportati all'art. 2.1.12 delle Norme tecniche di attuazione del PUC.

### **d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)**

L'immobile risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. È opportuno eseguire l'analisi energetica così da stabilire in quale classe si trovano al fine di una loro più congrua valutazione economica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, impianto di distribuzione idrica e impianto elettrico.

Gli impianti sono stati eseguiti sottotraccia in conformità alle vigenti norme specifiche e adeguati nell'anno 2016.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

La struttura si trova in classe energetica E. **(Allegato 8: APE)**



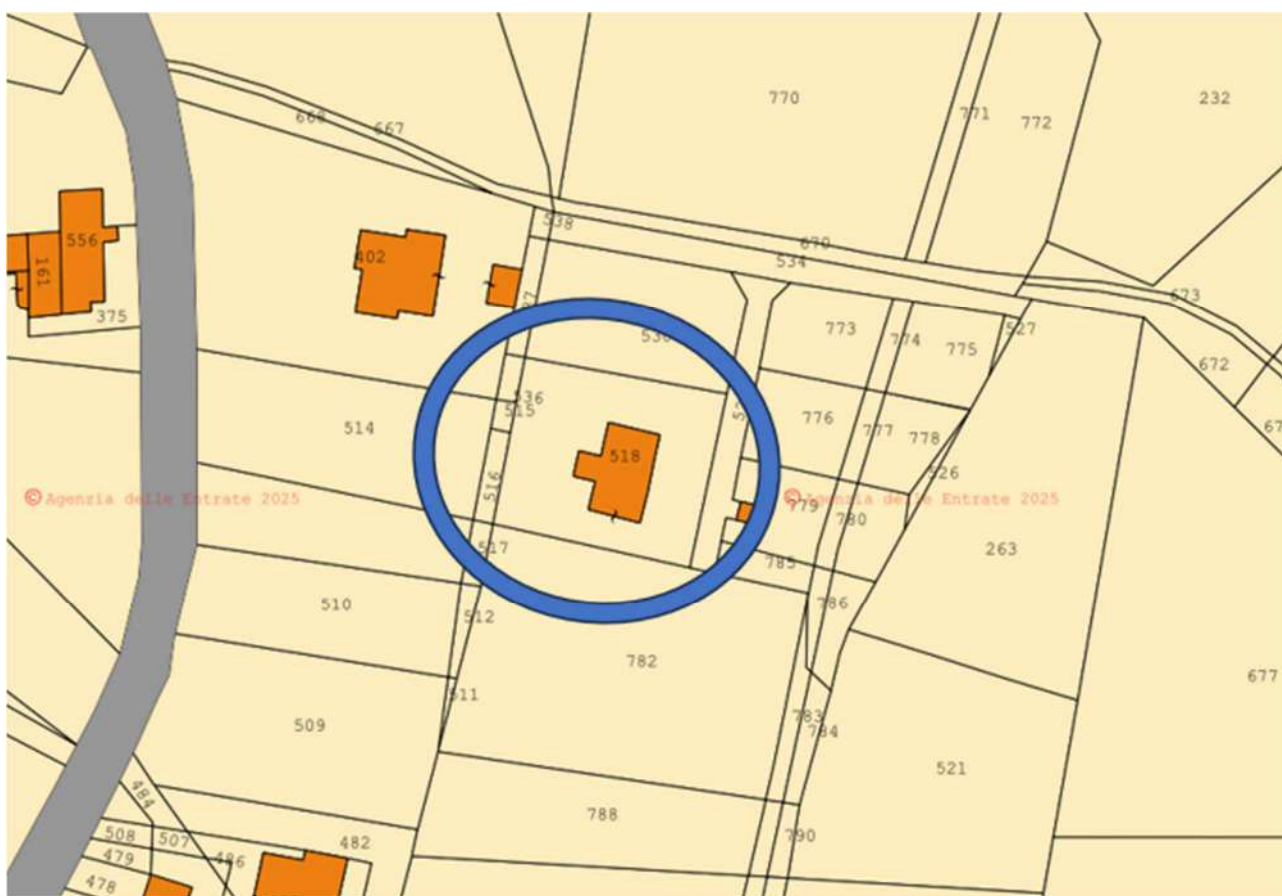
### e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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	Rendita (€)
19	518	3	frazione Massa, snc	terra	C2	3	79 mq	126,48
		4	frazione Massa, snc	primo	A4	5	5 vani	198,84

I beni sopra elencati risultano intestati ad XXXXXXXXXXXXXXX, unica proprietaria.

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



*Stralcio di mappa catastale (foglio 19)*

Si specifica che la categoria catastale C2 è assegnata a magazzini e i locali di deposito, mentre la categoria A4 è assegnata alle abitazioni di tipo popolare.

La particella 518 consta di un ulteriore subalterno (sub 5), accatastato come “Bene comune non censibile”, corrispondente alle aree pertinenziali comuni.

Al fabbricato in parola è associata una superficie pertinenziale, allibrata nella categoria “Ente urbano”, la cui area complessiva – comprensiva del sedime del fabbricato – è pari a 786 mq. (**Allegato 9: Visura storica**)



## f. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo l'immobile pignorato risultava abitato dalla esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 322948** del: **13/01/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **FAICCHIO (BN)**

Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **518** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	ISCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 83 Registro Generale 1519 Pubblico ufficiale RONZA MICHELE Repertorio 2993/2351 del 30/01/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 7218 Registro Generale 8996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2381 del 01/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 323943** del: **13/01/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **FAICCHIO(BN)**

Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **518** Subalterno: **4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	ISCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 83 Registro Generale 1519 Pubblico ufficiale RONZA MICHELE Repertorio 2993/2351 del 30/01/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 7218 Registro Generale 8996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2381 del 01/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



## **h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

### **Criteri di stima**

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito della scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili. 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.

Ovvero, 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: **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.

- **Calcolo della superficie commerciale  $S_c$**

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, poi, 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%	
Taveme 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%



Destinazione	Superficie netta Sub 4 Piano primo A/4	Superficie netta Sub 3 Piano terra C/2
1 – Vani principali	73.80 mq	78.35 mq
2 – Scala esterna	11.20 mq	
3 – Terrazzo	24.90 mq	
4 – Giardini, corti, aree pertinenziali e assimilabili		647 mq di cui 140 mq sono pavimentati, la restante parte è giardino

Destinazione	Superficie lorda Sub 4 Piano primo	Superficie lorda Sub 3 Piano terra	Incidenza	Superficie commerciale Sub 4	Superficie commerciale Sub 3
1- Vani principali	81.18 mq	86.18 mq	100%	81.18 mq	86.18 mq
2 – Scala esterna	11.20 mq		35%	3.92 mq	
3 – Terrazzo	24.90 mq		35%	8.71 mq	
4 – Giardini, corti, aree pertinenziali e assimilabili	647.00 mq		10 %	64.70 mq	
				Totale=158.51 mq	Totale = 86.18 mq

- **Calcolo del valore  $P_m$**

L'immobile ricade in zona "R1/Extraurbana/ Zona agricola" della banca delle quotazioni immobiliari OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Provincia: BENEVENTO

Comune: FAICCHIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA ARENELLA, LOCALITA COPPOLI, CONTRADA MACCHIA

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	700	L	2,4	3,6	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	3,8	5	N

Per l'appartamento (cat A/4) si ritiene congruo considerare la media tra il valore massimo e quello minimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate corrispondente ad uno stato di manutenzione "normale"



in quanto lo stesso necessita di soli interventi di ordinaria manutenzione; mentre per il piano terra adibito a deposito (cat. C/2), per altro ancora in corso di costruzione, si ritiene congruo utilizzare come valore unitario quello pari alla metà di quello utilizzato per l'appartamento.

Il valore  $P_m$  (sub 4) è pari a 600 euro/mq.

Il valore  $P_m$  (sub 3) è pari a 300 euro/mq.

Per cui si ha:

Valore sub 4 =  $P_m \cdot S_c = 600 \text{ euro/mq} \cdot 158.51 \text{ mq} = 95.106,00 \text{ euro}$

Valore sub 3 =  $P_m \cdot S_c = 300 \text{ euro/mq} \cdot 86.18 \text{ mq} = 25.854,00 \text{ euro}$

**Il valore dell'immobile pignorato con annessa corte pertinenziale è pari a 121.000,00 euro.**

#### **i. CONCLUSIONI**

- I beni pignorati sono ubicati nel comune di Faicchio in Frazione Massa censiti al Foglio 19 particella 518 sub 4 categoria catastale A/4 e al Foglio 19 particella 518 sub 3 categoria catastale C/2 del NCEU del Comune di Faicchio;
- Il bene è legittimo e conforme sia dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale;
- Il bene è occupato dall'esecutata XXXXXXXXXXXXXXX;
- Per la vendita si individua **un unico lotto** costituito dai beni censiti al Foglio 19 particella 518 sub 4 cat A/4 con annessa area pertinenziale e al Foglio 19 particella 518 sub 3 cat C/2 del NCEU del Comune di Faicchio, ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato;
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 322948** del: **13/01/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **FAICCHIO (BN)**

Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **518** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	ISCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 83 Registro Generale 1519 Pubblico ufficiale RONZA MICHELE Repertorio 2993/2351 del 30/01/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 7218 Registro Generale 8996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2381 del 01/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 323943** del: **13/01/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **2**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **FAICCHIO(BN)**

Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **518** Subalterno: **4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	ISCRIZIONE del 11/02/2015 - Registro Particolare 83 Registro Generale 1519 Pubblico ufficiale RONZA MICHELE Repertorio 2993/2351 del 30/01/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 7218 Registro Generale 8996 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2381 del 01/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- La struttura si trova in classe energetica E.
- Il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di **121.000,00 euro**.

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

*Benevento, 21.01.2025*

*Grata per la fiducia accordatami  
Il CTU  
Ing. Maria Luisa Bello*

