



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **103/2022 R.G.E**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it



Sommario

PREMESSA	4
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
LOTTO 1	8
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	9
RISPOSTA AL QUESITO B	11
RISPOSTA AL QUESITO D.	12
RISPOSTA AL QUESITO E.	12
RISPOSTA AL QUESITO F.	12
RISPOSTA AL QUESITO G	12
RISPOSTA AL QUESITO H	12
RISPOSTA AL QUESITO I	12
CRITERIO DI STIMA	12
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	13
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	13
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	13
VALUTAZIONE DEI TERRENI	14
RIEPILOGO LOTTO 1:	16
LOTTO 2	17
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	18
RISPOSTA AL QUESITO B	19
RISPOSTA AL QUESITO D.	21
RISPOSTA AL QUESITO E.	21
RISPOSTA AL QUESITO F.	21
RISPOSTA AL QUESITO G	21
RISPOSTA AL QUESITO H	21
RISPOSTA AL QUESITO I	21
CRITERIO DI STIMA	21
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	22
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	22
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	22
VALUTAZIONE DEI TERRENI	24
RIEPILOGO LOTTO 2:	25
LOTTO 3	26
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	27
RISPOSTA AL QUESITO B	27
RISPOSTA AL QUESITO D.	28



RISPOSTA AL QUESITO E	28
RISPOSTA AL QUESITO F	28
RISPOSTA AL QUESITO G	28
RISPOSTA AL QUESITO H	28
RISPOSTA AL QUESITO I	28
CRITERIO DI STIMA	29
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	29
VALUTAZIONE DEI TERRENI	29
RIEPILOGO LOTTO 3:	30
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO	31



All'III.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 103/2022 R.G.

Promossa da:

Contro:

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 103/2022 del Tribunale di Benevento, promosso dal sig. l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 08/05/2023 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito in data 18/05/2023 e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 08/06/2023. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso gli uffici tecnici dei Comuni di Pago Veiano (BN) e San Giorgio La Molara e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 08/05/2023 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

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;

a. 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 e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, 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 stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. 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 alla previsione 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 degli 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 energetica (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 tali 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



caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, 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);

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue:

Il bene individuato presso il NCEU al Fg.8 P.Illa 1604 sub.11 (ex p.Illa 927 sub.1) insistente sul territorio di Pago Veiano (BN) non è stato incluso nella presente valutazione al fine di ricavarne il suo valore poiché lo stesso Comune di Pago Veiano (BN), attraverso il Responsabile del Patrimonio Tecnico Manutentivo, comunicava con Decreto n.6 del 07/07/2022 l'acquisizione al patrimonio del Comune del fabbricato sito in via Pozzo secondo l'Art.6 comma 4 Legge 1431 del 05/10/1962 (cfr. all. n. 1: Titoli edilizi).

Per cui i lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre e sono i seguenti:

- **Lotto 1- Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC censiti al catasto terreni al Foglio 10 p.Ille 270-272-1259 e Unità Immobiliare con pertinenza annessa sita a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC, P T-1, censita al catasto fabbricati al Foglio 10 p.Illa 1258;**
- **Lotto 2 - Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC censiti al catasto terreni al Foglio 12 p.Ille 33-36 -257-310 e Fabbricati - Unità Immobiliare Collabente (F/2) con pertinenza annessa sita a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC, censiti al catasto fabbricati al Foglio 12 p.Illa 632;**



- **Lotto 3 - Terreni siti a San Giorgio La Molarà (BN) in Località Perazzeta vicino contrada Ceracchio SNC censiti al catasto terreni al Foglio 63 p.lle 218-219-220.**



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

Lotto 1- Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC censiti al catasto terreni al Foglio 10 p.lle 270-272-1259 e Unità Immobiliare con pertinenza annessa sita a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia/Piane SNC, P T-1, censita al catasto fabbricati al Foglio 10 p.lla 1258

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 1

Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Terraloggia SNC censiti al catasto terreni al Foglio 10 p.lle 270-272-1259 e Unità Immobiliare con pertinenza annessa sita a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC, P T-1, censita al catasto fabbricati al Foglio 10 p.lla 1258.

Il Lotto1 è costituito da:

- Fabbricato per abitazione di tipo civile (A/2) della complessiva consistenza catastale di vani 6,5 su due livelli (PT e P1) riportato al N.C.E.U. del Comune di Pago Veiano (BN) al Fg. 10, p.lla 1258;
- Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Terraloggia SNC al Fg.10 p.lle 270, 272 e 1259.

Entrambi i beni sono intestati per la quota di piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero a _____ e residente in Germania – Pforzheim Salierstraße n.15.

Nell'immobile è residente il sig. _____ fratello del debitore e comproprietario dell'immobile anch'egli comproprietario per 1/3.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Il comune di Pago Veiano è posto a circa 20 km a nord-est da Benevento (BN) e a 550 m. slm. Il suo territorio è interessato dalla presenza del fiume Tammaro, che per un lungo tratto costituisce il limite settentrionale e orientale del territorio comunale. Il Comune confina con i comuni di Paduli, Pesco Sannita, Pietrelcina, San Giorgio La Molarata, San Marco dei Cavoti, comuni della provincia beneventana.

Il lotto è costituito da un edificio e dai terreni circostanti. Al fabbricato è possibile accedere da via Contrada Piane, così come i terreni ad esso collegati.

- **a1.** Il fabbricato oggetto della presente procedura è ubicato su Contrada Piane, strada poderale che pone in collegamento la SP58 e via Serre/Contrada Piane. L'immobile è ubicato nella zona rurale posta a sud /est del centro del Comune di Pago Veiano (BN), in località Terraloggia.

L'Abitazione è circondata da terreni coltivati, da case isolate mono/bifamiliari, da un rivenditore d'auto e da un'area pertinenziale che cinge l'edificio su tutti i fronti, scevra da recinzioni e da piantumazioni a siepe, ma invasa da piante ed essenze arbustive spontanee.

L'intera particella 1258 è costituita dal fabbricato e dal terreno pertinenziale. Confina su tutto il perimetro con la p.lla 1259 ed è in essa inglobata. Quest'ultima è direttamente connessa a nord con la strada poderale denominata Contrada Piane, collegata alla SP 58. (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto 1**).

Il fabbricato e la sua pertinenza, afferenti alla p.lla 1258 non sono recintati in alcun modo. L'abitazione è costituita da un caseggiato di tipo rurale che si sviluppa su due livelli. L'edificio è realizzato con una struttura intelaiata di travi e pilastri in cls armato, orizzontamenti piani in laterocemento e con tompagno in muratura di mattoni forati, finita ad intonaco e tinteggiata di giallo chiaro su tutti i fronti. La copertura è del tipo a tetto spiovente con quattro falde e strato superiore costruito in coppi con pendenza tale da allontanare le acque meteoriche verso l'esterno. Il piano terra è costituito da 2 ambienti uno ad uso garage per il ricovero di automezzi o mezzi agricoli ed uno più ampio dall'impianto planimetrico a "L" impiegato come zona deposito. Il primo piano, a cui vi si accede da una scala esterna in cemento, rivestita in pietra, che raggiunge un balcone porticato, ha un utilizzo di tipo residenziale. Difatti un piccolo ingresso è posto in contiguità con un



corridoio posto a spina dell'impianto planimetrico e che conduce a tre camere, ad una cucina e ad un soggiorno. In fondo al corridoio è dislocato un piccolo bagno.

Il prospetto a nord-est esibisce tre finestre al piano terra e, una finestra ed una portafinestra al primo piano. La portafinestra permette l'accesso ad un balcone aggettante in cls armato. Il fronte a nord-ovest mostra una finestra al piano terra ed una al primo piano. Il fronte a sud ovest presenta al piano terra una finestra ed un ingresso carrabile. Tali aperture sono sovrastate da un ampio balcone aggettante su cui insistono due finestre ed una portafinestra. La facciata esposta a sud-est ospita al piano terra una porta d'ingresso centrale ed una finestra, mentre al primo piano per tutto il suo ingombro accoglie un balcone aggettante porticato e collegato attraverso una scala a 2 rampe in c.a. rivestita con intonaco e pedate ed alzate in pietra. Sul porticato affacciano un portone centrale, una portafinestra e finestre poste ai lati.

Il piano terra all'interno risulta privo di finiture, di pavimenti, di rivestimenti, di intonaci e di infissi. Il primo piano ha le pareti interne finite ad intonaco e tinteggiate di bianco. I pavimenti dei vani ad uso residenziale sono del tipo ceramico. I rivestimenti su pavimenti e pareti del bagno sono ceramici e i sanitari in vetrochina.

Tutti gli infissi esterni sono installati al primo piano e sono realizzati in legno verniciato con vetro singolo.

Le persiane sono installate su tutte le bucatore tranne che sulla porta del garage, in metallo e basculante. Al piano terra i portoni sono realizzati in alluminio anodizzato bronzo e con gli inserti in vetro.

L'edificio è dotato di:

- impianto elettrico non completo in tutto l'immobile;
- impianto idrico-sanitario al primo piano;
- impianto fognante legato al pozzo nero con pompa sommersa;
- predisposizione dell'impianto di riscaldamento ad elementi radianti;
- presenza di climatizzatori con split e macchine esterne.

La qualità delle finiture interne ed esterne è media al primo piano e mediocre al piano terra.

- **a.2** I terreni interessati dal presente procedimento e siti a Pago Veiano (BN) sono in Località Contrada Terraloggia al Fg.10 p.lle 270,272 e 1259 e come già specificato precedentemente sono collegati alla SP58 attraverso via Contrada Piane.

La p.lla 270, dalla forma rettangolare stretta e lunga secondo un asse Nord Est-Sud Ovest, occupa un'area di 7 are circa da quanto riportato nel NCT e, confina a nord-est con via Contrada Piane, a sud-est con la p.lla 1259, a sud-ovest con la p.lla 1311 e a nord-ovest con la p.lla 269. La particella 270 è un terreno del tipo seminativo arboreo.

La p.lla 272, dalla forma rettangolare stretta e lunga secondo un asse Nord Est-Sud Ovest, occupa un'area di 9 are circa da quanto riportato nel NCT e, confina a nord-est con via Contrada Piane, a sud-est con le p.lle 277 e 685, a sud-ovest con la p.lla 367 e a nord-ovest con la p.lla 270. La particella 272 è un terreno del tipo seminativo arboreo.

La p.lla 1259, dalla forma regolare e rettangolare oblunga occupa un'area di 26 are e 16 centiare circa da quanto riportato nel NCT e, confina a nord-est con via Contrada Piane, a sud-est con le p.lle 272 e 367, a sud-ovest con le p.lle 276 e 432 e a nord-ovest con la p.lla 270. La particella 1259 è un terreno del tipo seminativo arboreo.



RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pago Veiano (BN) e presso il NCEU di Benevento, l'immobile al Fg.10 p.IIa 1258, risulta accatastato in data 25/01/2002. Dai Titoli Edilizi pervenuti dall'UTC del Comune di Pago Veiano (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 07/08/2023 a mezzo PEC, risulta quanto segue:

- Rilascio di autorizzazione per lavori di ricostruzione assegnazione dei contributi dell'11/04/1990 con prot. n. 1566 per eseguire i lavori di ricostruzione dell'immobile danneggiato dal terremoto del 23.11.1980 e del 14.02.1981 – Notificato il 22.06.1990;
- Rilascio di autorizzazione e assegnazione contributi per lavori di ricostruzione (variante in corso d'opera) del 20/04/1993 con prot. n.2558 ed in variante del n.1566 del 11.04.1990 e notificato il 12.06.1993.
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa, individuata come villino, presenta le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- le planimetrie catastali non sono conformi all'attuale stato dei luoghi, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni e la posizione di alcune aperture non coerente con lo stato attuale dell'immobile;
- la realizzazione dell'edificio insistente sulla particella n.1258 risulta conforme al progetto di variante inviato dall'UTC del Comune di Pago Veiano tranne che per una difformità presente al piano terra che risulta privo di un muro di divisione interna tra deposito ed intercapedine non abitabile e presentata in progetto.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto 1**; all. n. **4 Mappe catastali**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Inoltre dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Pago Veiano (BN) in riferimento ai terreni identificati al Fg.10, p.IIe 270-272-1259, a seguito della richiesta del 07/08/2023 formulata dallo scrivente e protocollata con N° Prot. 5616 e successiva integrazione presentata in data 14/09/2023 con N° Prot. 6355, l'UTC del Comune di Pago Veiano con prot. 5616 N°28/2023 d'ordine certifica che:

- nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento prot. n° 28065 del 16.10.1996, le P.IIe 270-272-1259 del Fg.10 ricadono in Area zona "E" - AGRICOLA SEMPLICE";
- nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 28/06/20121 (in regime di salvaguardia ai sensi dell'art.10 della LR n.16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii.), le P.IIe 270-272-1259 del Fg.10 ricadono in Area "Ambito territoriale periurbano di salvaguardia a prevalente vocazione agricola da riqualificare: urbanizzazioni standard";

(cfr. all. n. **3: Certificati di destinazione urbanistica**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le particelle n. 270-272-1259 del Fg.10 non presentano difformità né catastali né urbanistiche.



RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente l'attestato di certificazione/prestazione energetica per l'edificio oggetto del lotto 1 (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto1 è costituito da:

- Fabbricato per abitazione di tipo civile (A/2) della complessiva consistenza catastale di vani 6,5 su due livelli (PT e P1) riportato al N.C.E.U. del Comune di Pago Veiano (BN) al Fg. 10, p.lla 1258;
- Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Terraloggia SNC al Fg.10 p.lle 270, 272 e 1259.

Entrambi i beni sono intestati per la quota della piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero a |

RISPOSTA AL QUESITO f

Nell'immobile è residente il sig. _____ fratello del debitore e comproprietario dell'immobile per 1/3.

I terreni al momento del sopralluogo si presentavano a seminativo e non coltivati.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio data la natura degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.



METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, per la zona in questione Extraurbana/ZONA AGRICOLA - CONTRADA VALLONE, CONTRADA ISCALANOCE, CONTRADA RECAUZI Codice Zona R1, microzona catastale 0, per Abitazioni civili con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 500,00 €/mq (min) e 600,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato di conservazione del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo di scarso livello si userà il valore minimo che è pari a 500,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R – "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"	A/2 - Abitazione di tipo civile	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e



Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo pari a 500,00 €/mq, l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a circa 122,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(122,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 61.000,00;$

b) Il valore del box auto, cantine e simili non comunicanti:

$(122,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,25) = \text{€} . 15.250,00;$

c) Il valore dei balconi e porticati è pari a:

$(25,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 3.750,00;$

c) Il valore al 10% per la parte eccedente dei balconi e porticati è pari a:

$(8,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 400,00;$

d) Il valore dell'area scoperta è pari a:

$(122,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 6.100,00;$

d) Il valore al 2% per la parte eccedente l'area scoperta è pari a:

$(111,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€} . 1.110,00.$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
87.610,00 €.

In ragione del mediocre stato manutentivo e dell'assenza finiture al piano terra, il predetto valore si deprezza del 10%. Per cui:

$87.610,00 \text{ €} \times 0,9 = \text{€} 8.761,00.$

A tale importo bisogna detrarre inoltre il costo delle pratiche catastali per riadeguare l'immobile che ammonta a 1.000,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$87.610,00 \text{ €} - \text{€} 8.761,00 - 1.000,00 \text{ €} = 77.849,00 \text{ €}.$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 78.000,00 €.

**Pertanto il valore del lotto 1A (parte abitazione) viene definitivamente quantificato in
78.000,00 € (diconsi euro settantottomila/00).**

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.



La stima “per punti di merito” è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all’interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all’insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l’approccio detto per “punti di merito” che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell’applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell’estimatore).

- a. Coefficienti del microintorno
- b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- a- ricognizione delle caratteristiche
- b- individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L’algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell’ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l’individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)



Catasto	Fg.	P.IIa	Coltura Rilevata	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coefficiente di ragguglio	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	10	270	SEMINATIVO ARBOREO	700	R.D. Euro: 5,06/R.A. Euro: 3,07	A783A	0,94	13.000,00 €	855,40 €
T	10	272	SEMINATIVO ARBOREO	900	R.D. Euro: 6,51/R.A. Euro: 3,95	A783A	0,94	13.000,00 €	1.099,80 €
T	10	1259	SEMINATIVO ARBOREO	2.616	R.D. Euro: 18,91/R.A. Euro: 11,48	A783A	0,94	13.000,00 €	3.196,75 €
TOTALE				4.216					5.151,95 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 5.100,00 €

Pertanto il valore dell'intero lotto 1B (parte terreni) viene definitivamente quantificato in 5.100,00 € (diconsi euro cinquemilaecento/00).

Riepilogo Lotto 1:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/3)
A	Abitazione		€78.000,00	€ 26.000,00
T	Terreni	4.216,00	€ 5.100,00	€ 1.700,00
			€ 83.100,00	€ 27.700,00

Sommando il valore dell'abitazione (1A) e dei Terreni (1B) per quota di diritto avremo:

26.000,00 € + 1.700,00 € = 27.700,00 €

Pertanto il valore della quota di 1/3 del lotto 1 (Abitazione e Terreni Contermini = 1A+1B) viene definitivamente quantificato in:

27.700,00 € (diconsi euro ventisettemilasettecento/00).



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

Lotto 2- Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC censiti al catasto terreni al Foglio 12 p.lle 33-36-257-310 e Fabbricati - Unità Immobiliare collabente (F/2) con pertinenza annessa sita a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC, P T-1, censiti al catasto fabbricati al Foglio 12 p.lla 632

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 2

Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC censiti al catasto terreni al Foglio 12 p.lle 33-36-257-310 e Fabbricati - Unità Immobiliare collabente (F/2) con pertinenza annessa sita a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia SNC, censiti al catasto fabbricati al Foglio 12 p.lla 632.

Il Lotto2 è costituito da:

- Fabbricati – Unità Immobiliare collabente (F/2) riportato al N.C.E.U. del Comune di Pago Veiano (BN) al Fg. 12, p.lla 632;
- Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Terraloggia SNC al Fg.12 p.lle 33-36-257-310.

I beni sono intestati per la quota della piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero a _____ nato _____

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Il comune di Pago Veiano è posto a circa 20 km a nord-est da Benevento (BN) e a 550 m. slm. Il suo territorio è interessato dalla presenza del fiume Tammaro, che per un lungo tratto costituisce il limite settentrionale e orientale del territorio comunale. Il Comune confina con i comuni di Paduli, Pesco Sannita, Pietrelcina, San Giorgio La Molara, San Marco dei Cavoti, comuni della provincia beneventana.

Il lotto è costituito da edifici e terreni. Ai fabbricati è possibile accedere da strade secondarie e poderali presenti ad est di contrada Terraloggia e che corrono nei pressi del fiume Tammaro, così come i terreni ad essi collegati.

- **a1.** I fabbricati oggetto della presente lotto sono ubicati in Contrada Terraloggia nei pressi dell'alveo del fiume Tammaro, nella zona rurale posta a sud-est del centro del cittadino Comune di Pago Veiano (BN).

Gli immobili sono circondati da terreni coltivati e da case rurali isolate del tipo mono familiari. L'area pertinenziale che li cinge risulta scevra da recinzioni e invasa da piante ed essenze arbustive spontanee.

L'intera particella 632 è costituita da un fabbricato rurale posto su due livelli, da un capannone tipico di uso agricolo, da altri due edifici a presumibile uso magazzino/deposito posti a ridosso dei due beni precedenti e dal terreno pertinenziale. La p.lla 632 confina su tutto il perimetro nord, est e sud con la p.lla 310 mentre sul confine ovest si collega all'interpoderale che connette alle strade carrabili principali. (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto 2**).

La particella acclude al proprio interno un caseggiato di tipo rurale, con una sagoma a terra di 6,00mX12,40m ca., che si sviluppa su due livelli. L'edificio è realizzato con una struttura realizzata in muratura portante in tufo squadrato con fondazione in conglomerato cementizio non armato, orizzontamenti piani in laterocemento e pareti divisorie in mattoni (pieni e/o forati) e finito ad intonaco comune e tinteggiato a calce su tutti i fronti esterni. La copertura è del tipo a tetto a due spioventi con tegole alla marsigliese.

Il fabbricato consta di due livelli, un piano terra costituito da 2 ambienti, uno ad uso cucina e l'altro a camera da pranzo con scala centrale a due rampe per permettere l'accesso interno al primo livello



costituito da due vani adibiti a camere da letto e da un servizio igienico. L'altezza utile dei locali è di 3 m. ca.

Il prospetto rivolto a nord-est è caratterizzato dalla presenza di due finestre al piano terra e tre al primo piano. Il prospetto principale con esposizione a sud ovest accoglie la porta di ingresso centrale, una portafinestra e una finestra sui lati. Al livello superiore in asse rispetto alle precedenti bucaure, si possono osservare una finestra centrale posta in asse con il vano scala e due portefinestre corrispondenti alle camere da letto e che prospettano su due balconi aggettanti. I fronti più corti risultano ciechi.

Tutti gli infissi esterni sono installati al primo piano e terra e sono realizzati in legno di abete verniciato con vetro singolo e forniti di serrande avvolgibili.

L'edificio è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario.

La qualità delle finiture interne ed esterne sono mediocri dato lo stato di abbandono in cui l'immobile versa. Inoltre il bene presenta, addossato sul fronte sud ovest, un edificio diroccato con copertura ad unico spiovente.

All'interno della stessa particella è presente un capannone metallico, con fondazioni a travi rovesce, in calcestruzzo armato, atto alla conservazione di prodotti agricoli e tabacco. La struttura è realizzata con 10 pilastri in acciaio con un passo strutturale di 10mX4m ca. e con un impianto planimetrico di 10mX16m ca. I pilastri sono HE collegati da travi reticolari tipo Parker/Bowstring e con copertura costituita da lastre ondulate. Il pavimento è in battuto di cemento gettato in opera. Parte della struttura è stata tamponata con lastre di lamiera grecata zincata ed in parte con blocchetti di cemento vibrato e alveolato. Il capannone sul fronte nord est, ha un edificio contiguo ad 1 piano e due spioventi, con tegole alla marsigliese, probabilmente utilizzato come vano tecnico o per ricovero degli attrezzi. Quest'ultima costruzione risulta intonacata e dotata di porte di metallo e di una bucaura che affaccia sul capannone.

- **a.2** I terreni costituenti il presente lotto sono siti a Pago Veiano (BN) in Località Contrada Terraloggia al Fg.12.

La p.lla 33, dalla forma trapezoidale, occupa un'area di 41 are e 50 centiare circa, da quanto riportato nel NCT e, confina a nord con le p.lle 677-682-683, a ovest e sud con la p.lla 12 e a est con il fiume Tammaro. La particella 33 è un terreno del tipo seminativo e pascolo arboreo con all'interno la coltivazione di grano.

La p.lla 36, dalla forma regolare e rettangolare oblunga occupa un'area di 1 ettaro 77 are e 70 centiare circa, da quanto riportato nel NCT e, confina a est con la p.lla 36, a sud con la p.lla 307, a ovest con la p.lla 13 e a nord con la p.lla 198. La particella 36 è un terreno del tipo seminativo.

La p.lla 257, dalla forma approssimabile ad un rettangolare oblunga occupa un'area di 1 ettaro 59 are e 24 centiare circa, da quanto riportato nel NCT e, confina a nord con le p.lle 248-249-250, a est con la p.lla 264, a sud con le p.lle 176 e 254 e a ovest con la p.lle 254-258. La particella 257 è un terreno del tipo seminativo arboreo.

La p.lla 310, dalla forma irregolare occupa un'area di 1 ettaro 34 are e 60 centiare circa, da quanto riportato nel NCT e, confina a nord con le p.lle 676-674-12, a est con il fiume Tammaro, a sud con la p.lla 35 e a ovest con le p.lle 632-198. La particella 310 è un terreno del tipo seminativo e ad uliveto, all'interno sono coltivati grano e foraggio.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Preliminarmente lo scrivente ha effettuato il sopralluogo degli immobili e gli accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pago Veiano (BN) e presso il NCEU di Benevento l'immobile.



Dai Titoli Edilizi pervenuti dall'UTC del Comune di Pago Veiano (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 07/08/2023 a mezzo PEC, l'UTC di Pago Veiano trasmetteva la documentazione in loro possesso da cui risultano i seguenti titoli:

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Pago Veiano (BN) per ricostruire un fabbricato rurale in Contrada Terraloggia (L. n.765/1967), pratica n.736, con parere della Commissione Edilizia del 11.07.1968 e dell'Ufficiale Sanitario dell'11.07.1968 rilasciata in data 31.08.1969, per opere in applicazione della legge n.1431/1962. e n.1759/1964
- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pago Veiano (BN), pratica n.1207 presentata in data 01.10.1969 con parere favorevole della commissione edilizia del 24/01/1972, in data 31.01.1972 e ritirata il 21.02.1972, per la costruzione di un fabbricato ex-novo in altra posizione in contrada Terraloggia in sostituzione del fabbricato demolito in via Pozzo n.52.
- Visto dell'Ufficio del Genio Civile di Benevento su progetto di un Capannone a struttura metallica e autorizzazione del mese di aprile del 1980 – Autorizzazione n.8092 del 18/09/1979;
- Rilascio di Concessione Edilizia, pratica N.1810 Anno 1978, dopo parere della Commissione Edilizia tenutasi il 15/06/1978, per opere di miglioramento fondiario e la realizzazione di un capannone, a struttura metallica per conservazione di prodotti agricoli e tabacco; (cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Tutto quanto sopra premesso, si è constatato che l'unità abitativa, individuata come villino, presenta le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Le planimetrie catastali non sono presenti in quanto il bene ricade in categoria F/2 e non è possibile verificare la conformità all'attuale stato dei luoghi;
- L'edificio a 2 livelli esternamente risulta conforme anche se all'interno non è stato possibile accedervi data la natura del bene (F/2). Il capannone risulta conforme ai documenti inviati dall'UTC del Comune di Pago Veiano a meno delle lastre in lamiera e i blocchi in cemento addossati alla struttura;
- Non è stato possibile verificare la conformità degli edifici addossati ai precedenti in quanto il comune ha prodotto ulteriori pratiche edilizie che non sono rispondenti allo stato dei luoghi, per cui se ne dichiara la non regolarità edilizia.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**, all. n. **4 Mappe catastali**).

Inoltre dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Pago Veiano (BN) in riferimento ai terreni identificati al Fg.10, p.lle 270-272-1259, a seguito della richiesta del 07/08/2023 formulata dallo scrivente e protocollata con N° Prot. 5616 e successiva integrazione presentata in data 14/09/2023 con N° Prot. 6355, l'UTC del Comune di Pago Veiano con prot. 5616 N°28/2023 d'ordine certificava che:

- nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento prot. n° 28065 del 16.10.1996, le P.lle 33-36-57-310 del Fg.12 ricadono tutte in Area zona "E" - AGRICOLA SEMPLICE";
- nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 28/06/20121 (in regime di salvaguardia ai sensi dell'art.10 della LR n.16 del 22/12/2004 e



ss.mm.ii.), le P.lle 33-36-310 del Fg.12 ricadono in Area “Ambito territoriale di valenza naturalistica da tutelare e valorizzare ai fini della realizzazione della Rete”

- nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 28/06/20121 (in regime di salvaguardia ai sensi dell’art.10 della LR n.16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii.), la P.lla 257 del Fg.12 ricade in Area “Ambito territoriale agricolo rurale aperto.

(cfr. all. n. **3: Certificati di destinazione urbanistica**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le particelle n. 33-36-257-310 del Fg.12 non presentano difformità né catastali né urbanistiche.

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente l’attestato di certificazione/prestazione energetica per l’edificio oggetto del lotto 2 (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto2 è costituito da:

- Fabbricati – Unità Immobiliare collabente (F/2) riportato al N.C.E.U. del Comune di Pago Veiano (BN) al Fg. 12, p.la 632;
- Terreni siti a Pago Veiano (BN) in Località Terraloggia SNC al Fg.12 p.lle 33-36-257-310.

I beni sono intestati per la quota della piena proprietà pari ad 1/3 dell’intero a San

RISPOSTA AL QUESITO f

Gli immobili risultavano disabitati.

I terreni al momento del sopralluogo risultavano in parte coltivati ed in parte a maggese.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all’eventuale disposizione della vendita dell’immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio data la natura degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA



La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La natura dei beni da stimare è del tutto eterogenea per apparente destinazione d'uso, per stato conservativo e di finiture. Come già relazionato, i fabbricati presenti nel lotto sono stati posti nella categoria degli edifici collabenti per cui inidonei all'uso. Per ristabilirne la loro utilizzazione, si dovrebbe dare esecuzione a delle opere edilizie di adeguamento di carattere, strutturale, impiantistico e di finiture oltre che predisporre le relative pratiche edilizie e catastali con pagamento di bolli e tributi.

Premesso ciò, si ritiene di dover procedere alla stima mediante la metodologia comparativa.

Una volta determinato il valore di mercato di beni analoghi per caratteristiche apparenti alla destinazione d'uso, si rideterminerà il valore deprezzandoli in base allo stato di conservazione delle macrocategorie delle opere edilizie costituenti i fabbricati.

Nel caso in esame, si può considerare la tipologia edilizia dei fabbricati, come abitazione di tipo economico e di capannone tipico.

Pertanto si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato:

- **ABITAZIONE:** consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, per la zona in questione Extraurbana/ZONA AGRICOLA CONTRADA VALLONE, CONTRADA ISCALANOCE, CONTRADA RECAUZI, Codice zona: R1 microzona 0, per Abitazioni economico con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 450,00 €/mq (min) e 600,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato dell'immobile si userà il valore minimo che è pari a 450,00 €/mq al 50% in ragione dello stato di collabenza. Per cui il valore viene rideterminato in 225,00€/mq.

- **CAPANNONE:** consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, per la zona in questione Extraurbana/ZONA AGRICOLA CONTRADA VALLONE, CONTRADA ISCALANOCE, CONTRADA RECAUZI, Codice zona: R1 microzona 0, per CAPANNONI TIPICI con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 250,00 €/mq (min) e 300,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato dell'immobile si userà il valore minimo che è pari a 250,00 €/mq al 50% in ragione dello stato di collabenza. Per cui il valore viene rideterminato in 125,00€/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come



da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R – “Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”	A/2 - Abitazione di tipo civile	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo pari a 225,00 €/mq, l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale dell'abitazione è pari a circa 135,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$$(135,00, \text{mq} \times 225,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 30.375,00;$$

b) Il valore della superficie lorda commerciale del Capannone è pari a circa 173,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$$(173,00 \text{ mq} \times 125,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 21.625,00;$$

c) Il valore dell'area scoperta al 10% è pari a:

$$(308,00 \text{ mq} \times 225,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 6.930,00;$$

d) Il valore al 2% per la parte eccedente l'area scoperta è pari a:

$$(1.704,00 \text{ mq} \times 225,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€}. 7.668,00.$$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 66.598,00 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo della rimozione delle opere abusive, delle pratiche edilizie e catastali per regolarizzare l'immobile che ammontano forfettariamente a 5.000,00 €.

Per cui l'importo diventa:



66.598,00 € - 5.000,00 € = 61.598,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 61.500,00 €.

Pertanto il valore del lotto 2A (parte immobili unità collabente) viene definitivamente quantificato in

61.500,00 € (diconsi euro sessantunomilacinquecento/00).

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

- a. Coefficienti del microintorno
- b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- c- ricognizione delle caratteristiche
- d- individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;
 K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:



Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)

Catasto	Fg.	P.IIIa	Coltura Rilevata	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coeff. di ragguglio	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	12	33			4.150					4.817,74 €
		AA	PASCOLO ARBOREO	U	3.900	R.D. Euro: 2,82/R.A. Euro: 1,61	A7834	0,893	13.000,00 €	4.527,51 €
		AB	SEMINATIVO	3	250	R.D. Euro: 0,77/R.A. Euro: 0,65	A783A	0,893	13.000,00 €	290,23 €
T	12	36	SEMINATIVO	3	17.770	R.D. Euro: 55,06/R.A. Euro: 45,89	A783A	0,893	13.000,00 €	20.629,19 €
T	12	257			15.924					17.933,40 €
		AA	SEMINATIVO	3	14.124	R.D. Euro: 43,77/R.A. Euro: 36,47	A783A	0,950	13.000,00 €	17.443,14 €
		AB	PASCOLO	2	1.800	R.D. Euro: 1,02/R.A. Euro: 0,56	A783A	0,893	3.050,00 €	490,26 €
T	12	310			13.460					19.838,01 €
		A	ULIVETO	U	3.000	R.D. Euro: 7,75/R.A. Euro: 6,20	A783H	0,90	28.500,00 €	7.695,00 €
		B	SEMINATIVO	1	10.460	R.D. Euro: 64,83/R.A. Euro: 40,52	A783A	0,893	13.000,00 €	12.143,01 €
TOTALE					51.304					63.218,34 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 63.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero lotto 2B (parte terreni) viene definitivamente quantificato in 63.000,00 € (diconsi euro ottomila/00).

Riepilogo Lotto 2:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/3)
A	Fabbricati		€61.500,00	€ 20.500,00
T	Terreni	51.304,00	€ 63.000,00	€ 21.000,00
			€124.500,00	€ 41.500,00

Sommando il valore dell'abitazione (2A) e dei Terreni (2B) avremo:

20.500,00 € + 21.000,00 € = 41.500,00 €

Pertanto il valore della quota di 1/3 del lotto 2 (Immobili di unità collabente e Terreni Contermini = 2A+2B) viene definitivamente quantificato in:

41.500,00 € (diconsi euro quarantunomilacinquecento/00).



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

Lotto 3 - Terreni siti a San Giorgio La Molara (BN) in Località Perazzeta vicino contrada Ceracchio SNC censiti al catasto terreni al Foglio 63 p.IIe 218-219-220

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 3**Lotto 3 - Terreni siti a San Giorgio La Molara (BN) in Località Perazzeta vicino contrada Ceracchio SNC censiti al catasto terreni al Foglio 63 p.lle 218-219-220.**

Il Lotto 3 è costituito da:

- Terreni siti a San Giorgio La Molara (BN) in Località Perazzeta nei pressi di contrada Ceracchio SNC al Fg.63 p.lle 218-219-220.

I beni sono intestati per la quota della piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero a San

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Il comune di San Giorgio La Molara (BN) è posto a circa 26 km a nord-est da Benevento (BN) e a 670 m. slm. Il suo territorio è interessato dalla presenza del fiume Tammaro posto a confine del comune di Pago Veiano (BN). Il Comune confina con i comuni di Buonalbergo, Foiano di Val Fortore, Ginestra degli Schiavoni, Molinara, Montefalcone di Val Fortore, Paduli, Pago Veiano, San Marco dei Cavoti, comuni della provincia beneventana e con Casalbore comune della provincia Avellinese. Il lotto è costituito da edifici e terreni. Ai terreni è possibile accedere da strade e poderali poste nei pressi di contrada Perazzeta.

a1 I terreni oggetto della presente procedura e del Lotto 3 sono ubicati nella zona rurale posta a sud-ovest del comune di San Giorgio La Molara (BN), nei pressi di Località Perazzeta lungo l'asse Contrada Ceracchio.

La p.lla 218 del Fg.63 confina a nord con la p.lla 217, ad est con il fiume Tammaro, a sud con la p.lla 219 e ad ovest con la p.lla 21, tutte insistenti sul Fg.63.

La p.lla 219 del Fg.63 confina a nord con la p.lla 218, ad est con la riva del fiume Tammaro, a sud con la p.lla 220 e ad ovest con la p.lla 21, tutte insistenti sul Fg.63.

La p.lla 220 del Fg.63 confina a nord con la p.lla 219, ad est con la sponda del fiume Tammaro, a sud con la p.lla 133 e ad ovest con la p.lla 21, tutte insistenti sul Fg.63.

RISPOSTA AL QUESITO b

Dalle verifiche dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio La Molara (BN) e presso il NCT di Benevento (sez. San Giorgio La Molara), sui terreni individuati al Fg. 63, p.lle 218-219-220 e dal CDU pervenuto dall'UTC dal Comune di San Giorgio La Molara (BN), a seguito della richiesta inoltrata in data 07/08/2023 formulata dallo scrivente e con risposta del 19.09.2023 e con n. 4811 di Registro si evince che:

- Ai sensi dell'Art.21 del Piano Regolatore Vigente nel Comune di San Giorgio la Molara le p.lle 218-219-220 ricadono tutte in Zona Agricola(E)
- Tali Aree sono assoggettate alle NTA del PRG approvato con decreto del Presidente della Comunità montana del Fortore del 16.02.1990 facendo riferimento alla LR n.14 del 1982;
- L'UTC del Comune di San Giorgio La Molara (BN) certifica inoltre che le suddette particelle ricadono nelle zone individuate dall'AdB. dei Fiumi Liri-Garigliano-Volturno nelle Aree di



Attenzione a rischio frana (DL 11.06.1998 n.190 e ss.mm.ii.) ed in tali zone sono consentiti interventi previsti dalle NTA della stessa AdB;

- L'UTC del Comune di San Giorgio La Molara (BN) certifica che tali particelle sono ricadenti nella fascia di rispetto di vincolo di cui all'Art.142 lett. C del D.Lgs alla Legge 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Infine l'UTC certifica altresì che le succitate particelle ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della LR n.11 del 07.05.1996 e rimanda ad ulteriori accertamenti per la verifica della presenza di altri vincoli.
(cfr. all. n. **3: Certificato di destinazione urbanistica e** all. n. **4 Mappe catastali**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che i terreni individuati al Fg. 63, p.lle 218-219-220 non presentano difformità né catastali né urbanistiche.

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è previsto l'attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) nel caso in cui i beni siano dei terreni.

RISPOSTA AL QUESITO e.

Terreni siti a San Giorgio La Molara (BN) in Località Perazzeta nei pressi di Contrada Ceracchio SNC al Fg.63 p.lle 218-219-220.

I beni sono intestati per la quota della piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero a San

RISPOSTA AL QUESITO f

I terreni sono parzialmente coltivati, la restante parte consta di seminativo o terreni a pascolo.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non è prevista la costituzione di un condominio per questa tipologia di beni.

RISPOSTA AL QUESITO i



CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**VALUTAZIONE DEI TERRENI**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

- a. Coefficienti del microintorno
- b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- e- ricognizione delle caratteristiche
- f- individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$



Dove:

V max = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)

Catasto	Fg.	P.IIa	Coltura Rilevata	Class e	Consistenz a (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coeff. di ragguglio	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	63	218	PASCOLO CESP.	1	3.765	R.D. Euro: 2,33/R.A. Euro: 1,36	A783A	0,94	3.800,00 €	1.344,86 €
T	63	219	PASCOLO CESP.	1	3.445	R.D. Euro: 2,14/R.A. Euro: 1,25	A783A	0,94	3.800,00 €	1.230,55 €
T	63	220	PASCOLO CESP.	1	3.860	R.D. Euro: 2,39/R.A. Euro: 1,40	A783A	0,94	3.800,00 €	1.378,79 €
TOTALE					11.070					3.954,20 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 3.900,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 3 (Terreni) viene definitivamente quantificato in 3.900,00 € (diconsi euro tremilanovecento/00).

Riepilogo Lotto 3:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/3)
T	Terreni	11.070,00	€ 3.900,00	€ 1.300,00

Pertanto il valore della quota di 1/3 del lotto 3 (Terreni) viene definitivamente quantificato in:

1.300,00 € (diconsi euro milletrecento/00).



RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
Lotto 1	Contrada Terraloggia/C.da Piane SNC Pago Veiano (BN)	1/3	Fabbricato per civile Abitazione (A/2) Foglio 10 part.IIa 1258 e Terreni al Foglio 10 part.IIe 270-272- 1259	€ 83.100,00	€ 27.700,00
Lotto 2	Contrada Terraloggia SNC Pago Veiano (BN)	1/3	Fabbricati Unità Collabente (F/2) Foglio 12 part.IIa 632 e Terreni al Foglio 12 part.IIe 33-36- 257-310	€ 124.500,00	€ 41.500,00
Lotto 3	Località Contrada Perazzeta/Ceracchio SNC San Giorgio La Molarà (BN)	1/3	Terreni al Fg.63 p.IIe 218-219-220	€ 3.900,00	€ 1.300,00
TOTALE				€ 211.500,00	€ 70.500,00

Sommando il valore dell'Abitazione e dei Terreni (Lotto1), Il valore dell'Unità collabente e dei Terreni (Lotto2) e degli Ulteriori Terreni (Lotto3) avremo:

27.700,00 € + 41.500,00 € + 1.300,00 € = 70.500,00 €

Pertanto il valore dell'Intero cespite, Lotto1 + Lotto2 + Lotto3, secondo quota pari a 1/3 viene definitivamente quantificato in

70.500,00 € (diconsi euro settantamilacinquecento/00).

Benevento 13 dicembre 2023

il CTU
ing. Vito Petese

