

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE**

- III Sezione Civile -

G.D. Dott.ssa Simona Di Rauso

PROC. n° 2/2022 R.G.

Fallimento

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO – POSTI AUTO

BENE UBICATO NEL COMUNE DI BENEVENTO

VIA FRANCESCO COMPAGNA N.21

CASERTA 16/06/2025

Esperto Stimatore

Geometra BRIGNOLA Alfonso

INDICE GENERALE

RELAZIONE DI STIMA	Pag.
1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
3. Risposte ai quesiti	4
4. Conclusioni	56

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Individuazione del bene su mappa catastale e su ortofoto
3. Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili
- 4. Visure e Piantine catastali**
- 5. Ispezioni ipotecarie**
- 6. Documentazione urbanistica**
7. Atto di compravendita del 2010
8. Atto di rettifica del 2025

1. Premessa

Il sottoscritto geometra Alfonso Brignola, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Caserta con il n. 2734 ed iscritto all'albo dei C.T.U. con il n. 195, con studio professionale a Caserta alla via San Carlo n. 84, è nominato esperto stimatore per la valutazione dell'immobile di proprietà della OMISSIS come da Provvedimento di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore del 17/04/2022 e successivo visto di autorizzazione dell'elenco dei quesiti del 20/06/2022, del G.D. dott.ssa Elisabetta Bernardel, nel fallimento n.2/2022 RG, curatore Dott. Salvatore Di Nosse, con incarico di formazione dei lotti e di stima dei beni immobili, nonché successiva autorizzazione del 06/03/2025 per l'affidamento da parte del medesimo curatore di incarico per la stima dei beni oggetto della presente, a seguito di rettifica di atto di provenienza come di seguito meglio descritto.

I beni immobili da stimare ricadono nel comune di Benevento (BN) e sono identificati al NCEU al foglio 79, p.la 2254 subb. 17-18-19.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver effettuato in via preliminare parte delle verifiche, indagini e visure presso i competenti uffici, previo accordo con il nominato curatore fallimentare dott. Salvatore Di Nosse, in data 06/07/2022 ho effettuato il primo sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali, susseguitesi nei giorni 25/08/2022, 09/02/2023, 04/05/2023, 01/07/2023 ed ulteriore sopralluogo del 22/04/2025. Sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di tutti i beni oggetto del compendio pignorato ed oggetto della procedura, ubicati nel Comune di Benevento via Francesco Compagna, tra cui dei beni riportati attualmente al NCEU al foglio 79, p.la 2254 subb. 17-18-19, oggetto della presente.

3. Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto di stima

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano identificati al NCEU del Comune di Benevento al:

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 17**, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 63 mq, Sup.cat. mq.63, RC € 136,65 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 18, a sud con particella 310, a ovest con area pertinenziale sub 34 - *Destinazione assentita: Posto Auto*
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 18**, piano S1, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 19, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 17 - *Destinazione assentita: Posto Auto*
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 19**, piano S1, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 36, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 18 - *Destinazione assentita: Posto Auto*

Essi sono prevenuti dalla OMISSIS alla OMISSIS in virtù di:

- atto di COMPRAVENDITA 22/11/2010, TRASCRIZIONE del 23/11/2010 - Registro Particolare 9736, Registro Generale 13283, Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 61598/21427 del 22/11/2010
- atto di RETTIFICA del 17/10/2024, TRASCRIZIONE del 18/10/2024 - Registro Particolare 9562 Registro Generale 11875 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 76368/31382 del 17/10/2024 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9736 del 2010

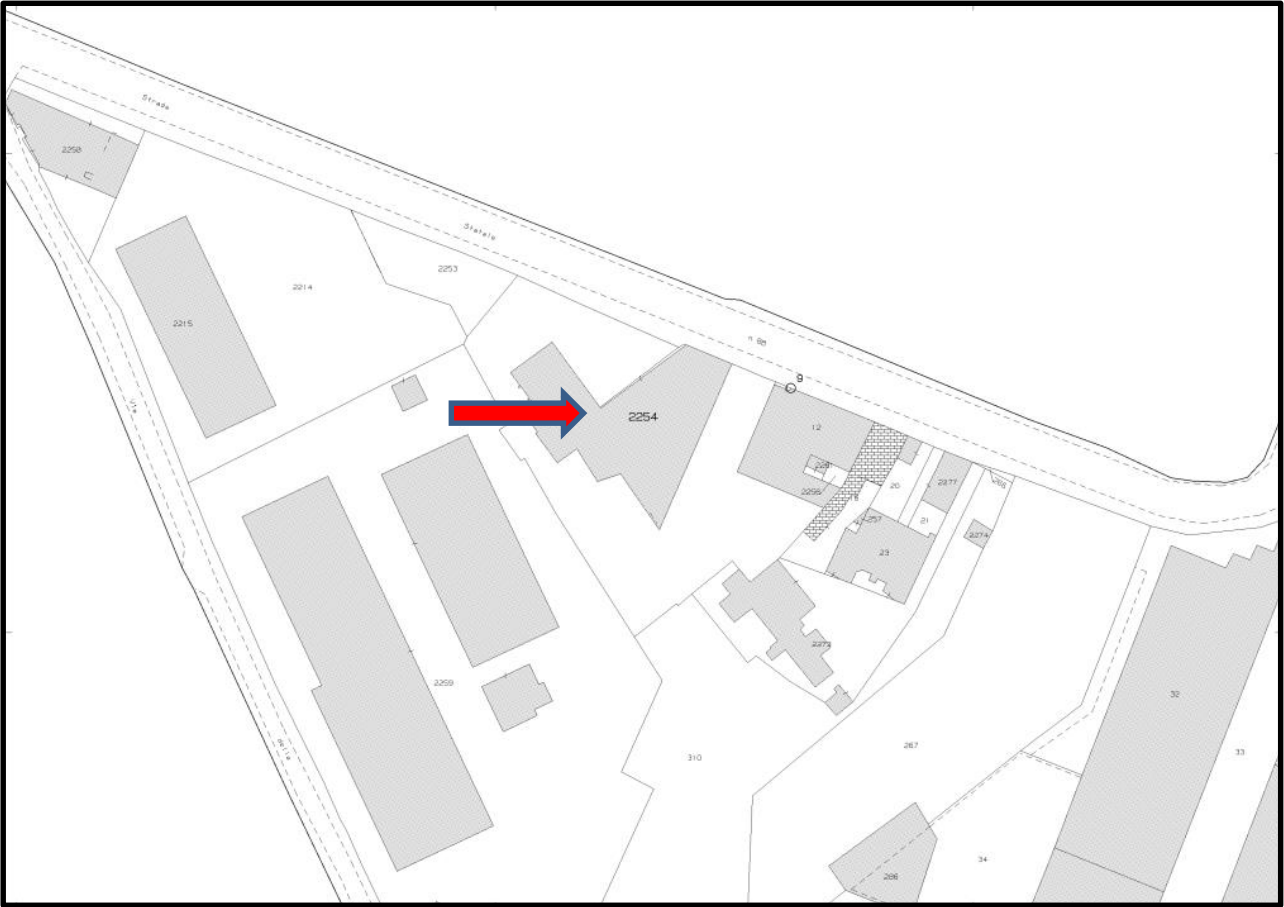
L'atto di rettifica si è reso necessario in quanto in riferimento ai predetti subb.17-18-19 si è accertata la mancata voltura catastale dovuta causa l'errata indicazione del dato catastale del foglio (indicato 70 anziché 79) nell'atto di Compravendita del 22/11/2010.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di rettifica all'atto di compravendita.

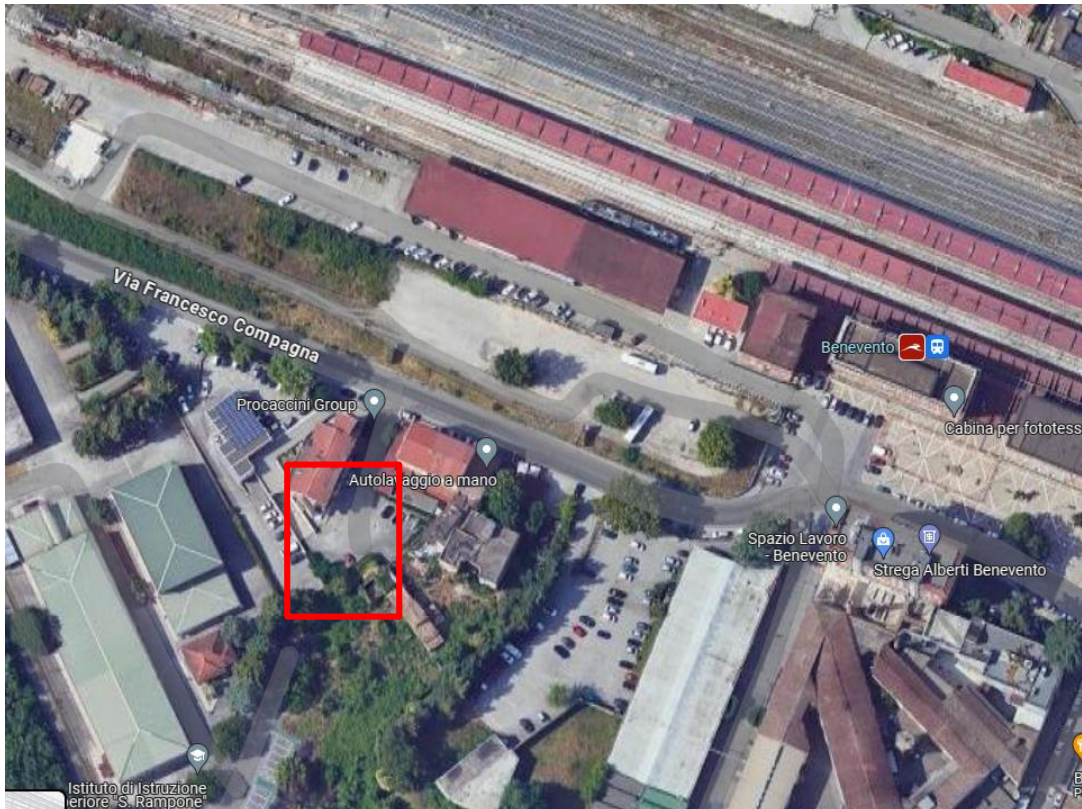
La società OMISSIS ha edificato previa demolizione di due fabbricati e sul suolo circostante pervenuti in virtù di:

- atto di compravendita del 04/05/2005 repertorio n.51589 raccolta n.15635 registrato a Benevento il 26/05/2005 al n.2161, trascritto il 26/05/2005 al n.8457 R.G. ed al n.4939 R.P. (venditore OMISSIS, acquirente OMISSIS poi denominata OMISSIS previo verbale di assemblea a rogito del notaio Antonio SANGIUOLO del 22/02/2006 rep. n.53517 raccolta n.16580, trascritto il 20/03/2006 Reg. G. n.4311 Reg.P. n.2483) – *NCEU al F.79 p.lla 10 da sub 1 a sub 8 – CT al F.79 p.lle 9-11*
- atto di compravendita del 29/12/2006 repertorio n.55477 raccolta n.17709 registrato a Benevento il 09/01/2007 al n.146, trascritto il 09/01/2007 al n.436 R.G. ed al n.309 R.P. (venditore OMISSIS, acquirente OMISSIS) a rogito del notaio Antonio SANGIUOLO –*CT al F.79 p.lle 5-6-2252*

Si propone la vendita del bene in un unico lotto (**LOTTO UNICO**) poiché trattasi di tre POSTI AUTO adiacenti. Al fine di una maggiore appetibilità sul mercato del medesimo risulta conveniente accorpate tali pertinenze vista la presenza di uffici e locali commerciali nella zona e nel medesimo complesso immobiliare: i proprietari difatti potrebbero mostrare interesse, acquisendo aree pertinenziali a servizio del personale e della clientela, con un aumento di valore dei propri immobili e quindi di un'eventuale canone di locazione. Tra l'altro questi ultimi avrebbero scarso mercato se venduti singolarmente non essendoci una notevole richiesta nella zona.



Individuazione del bene su mappa catastale



Individuazione del bene su ortofoto

4. Individuazione e descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto di stima, proposto in un LOTTO UNICO, consiste in tre POSTI AUTO ubicati nell'area esterna comune all'intero stabile, composto da locali commerciali e civili abitazioni, sito in Benevento alla via Francesco Compagna (CE)

Il Complesso residenziale-commerciale risulta ubicato in una zona semiperiferica, edificata e dotata di tutti i servizi: oltre a numerosi fabbricati residenziali in zona risulta ubicato un centro sportivo, un centro commerciale, lo stabilimento industriale della "STREGA", la stazione ferroviaria di Benevento. Inoltre è facilmente raggiungibile in quanto collegata con la strada statale 212, e la strada statale 372, asse viari principali che collegano la città di Benevento con l'entroterra e le altre province campane. Il centro urbano di Benevento, e pertanto tutti gli uffici comunali, le scuole ed i servizi, distano circa 2 km. Il capoluogo di Regione, Napoli, è a circa 90 km. La strada in cui l'immobile risulta ubicato è ben asfaltata ed illuminata..



Il complesso in cui risultano ubicati gli immobili è costituito da un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre al piano interrato: al piano terra risulta ubicato un locale commerciale, ai piani superiori diverse unità immobiliari destinate a civili abitazioni, al piano interrato diversi garages.

Sull'area esterna insistono diversi posti auto tra cui i tre posti auto anch'essi oggetto di stima.

L'area esterna, pertinenziale al condominio, risulta delimitata da una recinzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica, con annessi cancelli pedonali e carrabili.

I posti auto risultano ubicati nella sopra citata area esterna comune all'intero stabile, risulta pavimentata ed illuminata.

Per una immediata comprensione dello stesso si riportano alcune delle foto facenti parte dell'allegata documentazione fotografica.

FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE



POSTI AUTO SUB 18 E SUB 19



POSTO AUTO SUB 17



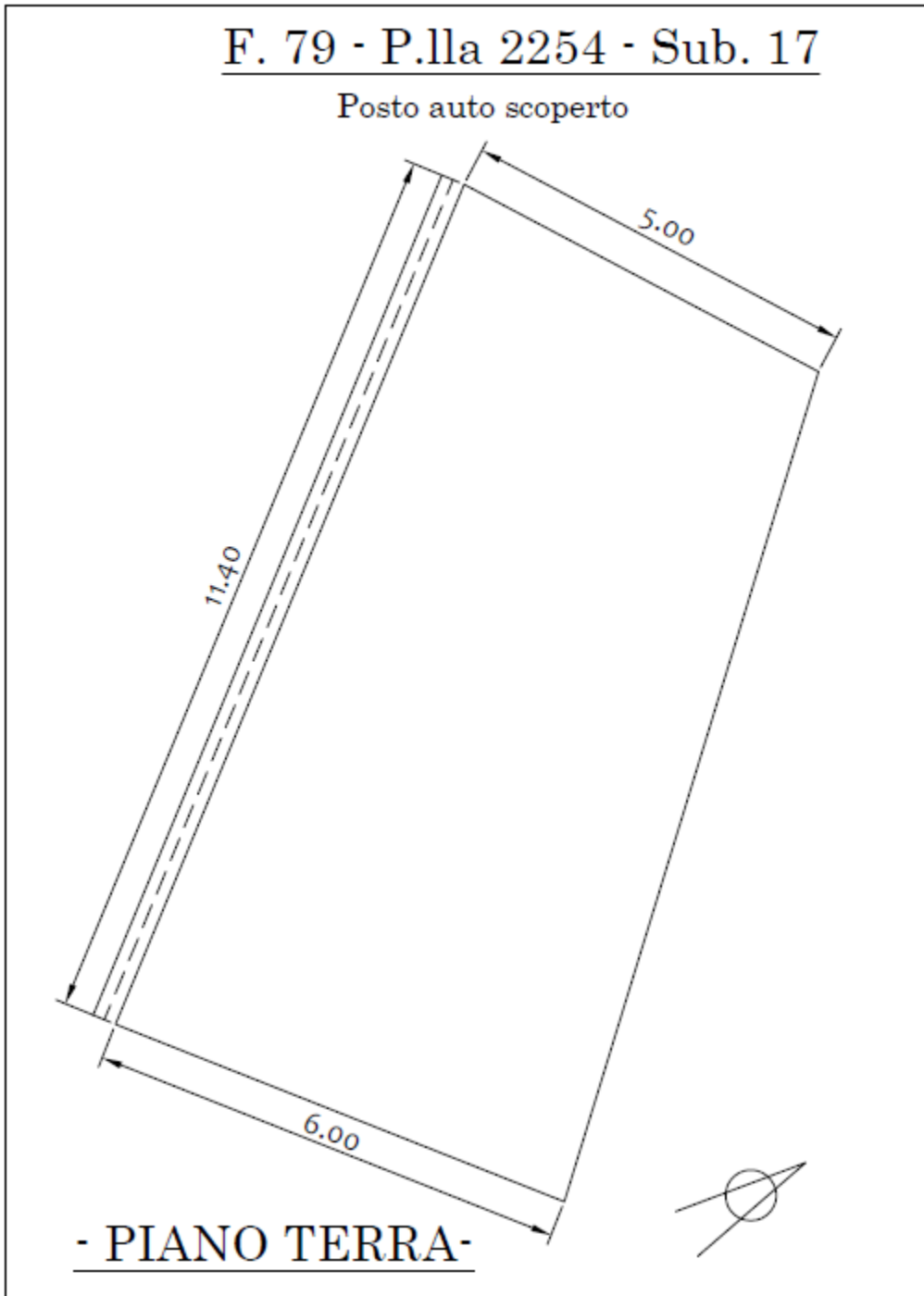
AREA DI MANOVRA ANTISTANTE I POSTI AUTO



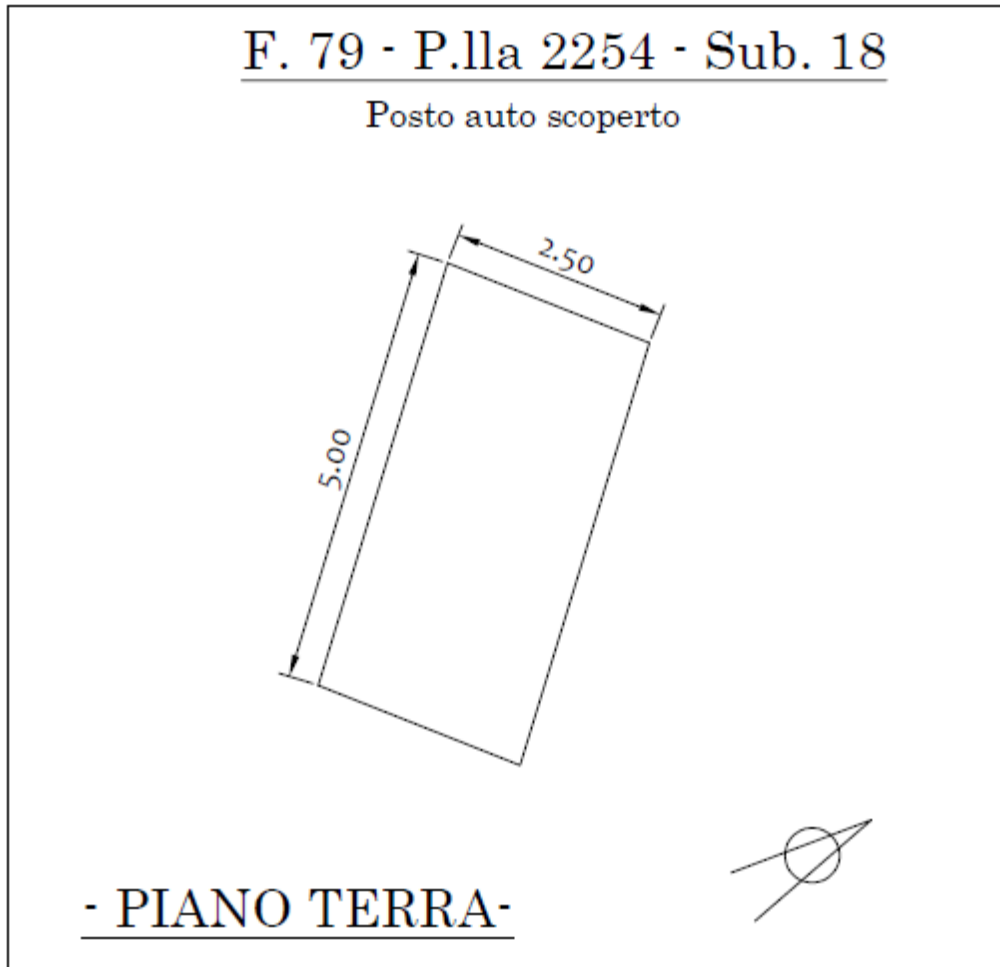
ACCESSO DALLA STRADA



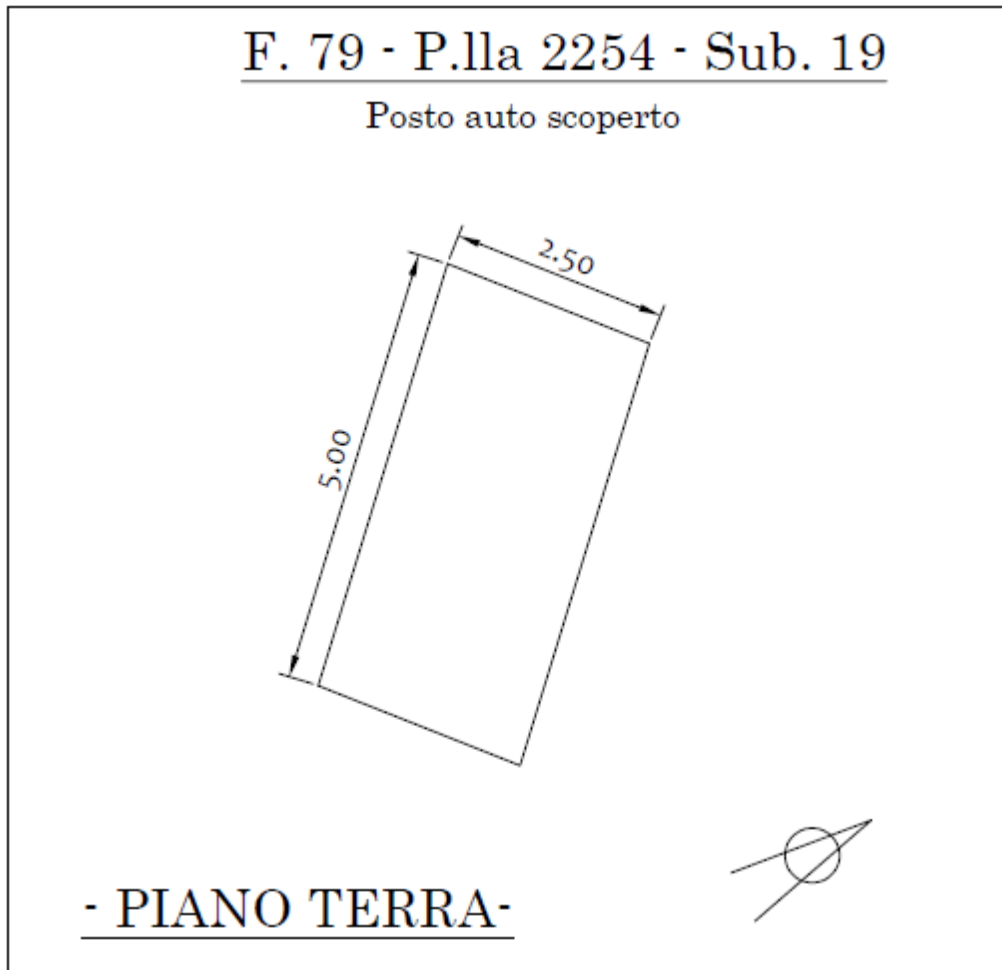
Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.11



Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.20



Restituzione grafica del rilievo Stato dei Luoghi Sub.21



Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, una descrizione delle *superfici nette* dei beni analizzati, nello stato di fatto in cui si trovano al momento dell'accesso (cfr. anche grafici di rilievo), nonché delle *superfici commerciali*, residenziali e non residenziali. Si precisa che ai fini della valutazione, saranno utilizzate le sole superfici commerciali, residenziali e non residenziali, ciascuna delle quali computate applicando dei coefficienti correttivi per ridurle ad un unico parametro cumulabile, la cui specifica è riportata in dettaglio al paragrafo riguardante la valutazione.

SUPERFICI NETTE E COPERTE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE	SUB	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE COPERTA	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
POSTO AUTO	17	63,00	63,00	0.40	25,20
POSTO AUTO	18	13,00	13,00	0.40	5,20
POSTO AUTO	19	13,00	13,00	0.40	5,20

Totale **superficie commerciale** ai fini della valutazione finale: **mq. 35,60**

5. Identificazione catastale del bene ed eventuali difformità tra stato dei luoghi e piantine catastali

Il lotto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento come segue :

Posto Auto

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 17**, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.63, RC € 136,65;

Tali dati corrispondono con quelli di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113 (n.1461.1/2008) e successive variazioni di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088079 (n.5273.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Posto Auto

- foglio 79, p.lla 2254, **sub 18**, piano T, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20;

Tali dati corrispondono con quelli di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113 (n.1461.1/2008) e successive variazioni di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088079 (n.5273.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

Posto Auto

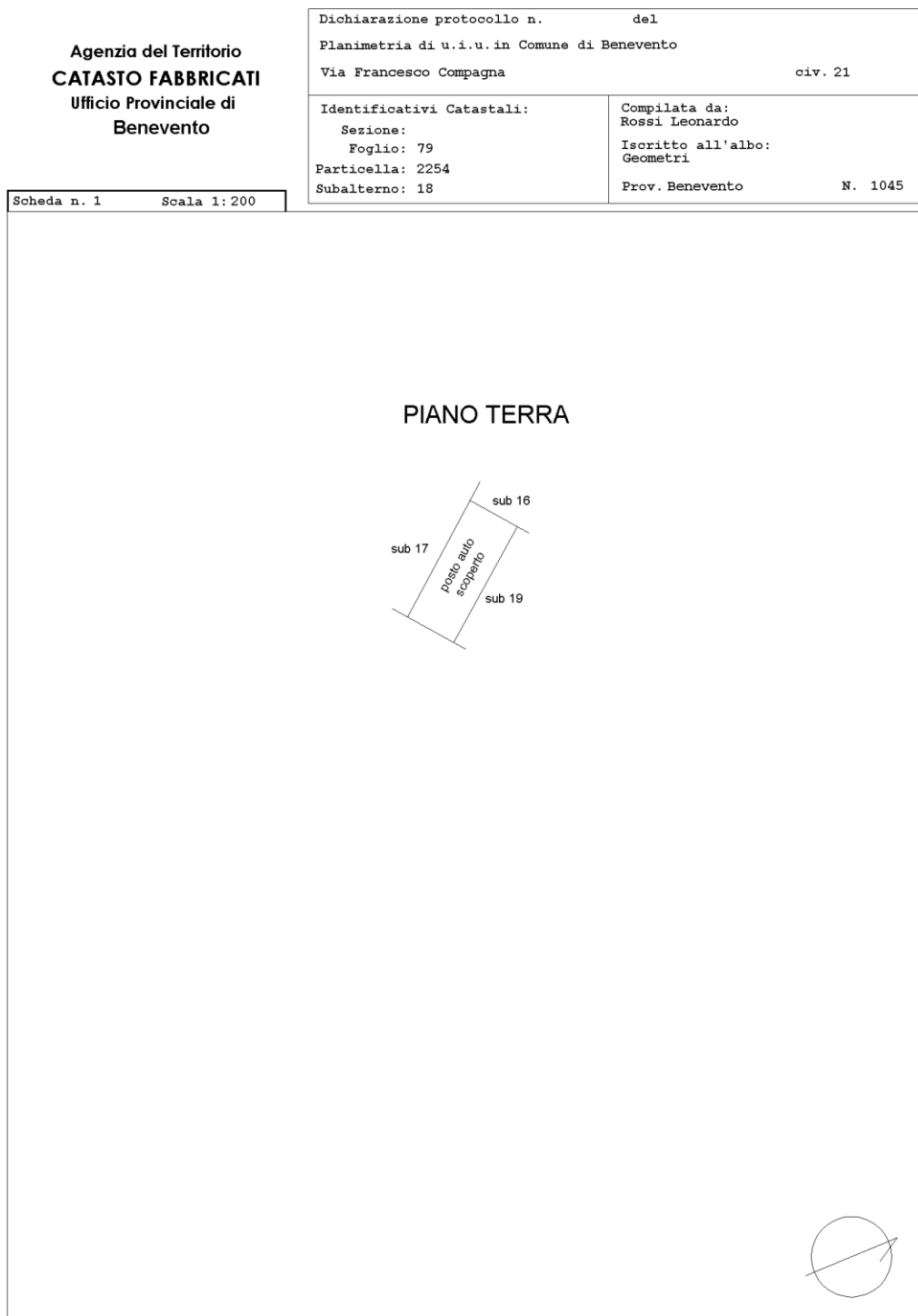
- foglio 79, p.lla 2254, **sub 19**, piano T, cat C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20;

Tali dati corrispondono con quelli di costituzione del 30/04/2008 prot. n. BN0105113 (n.1461.1/2008) e successive variazioni di classamento del 17/04/2009 prot. n. BN0088079 (n.5273.1/2009);

Non sono intervenute variazioni nei dati catastali identificativi e neppure risultano, al momento della redazione della presente, richieste di variazioni da parte della ditta debitrice o di terzi o disposte di ufficio.

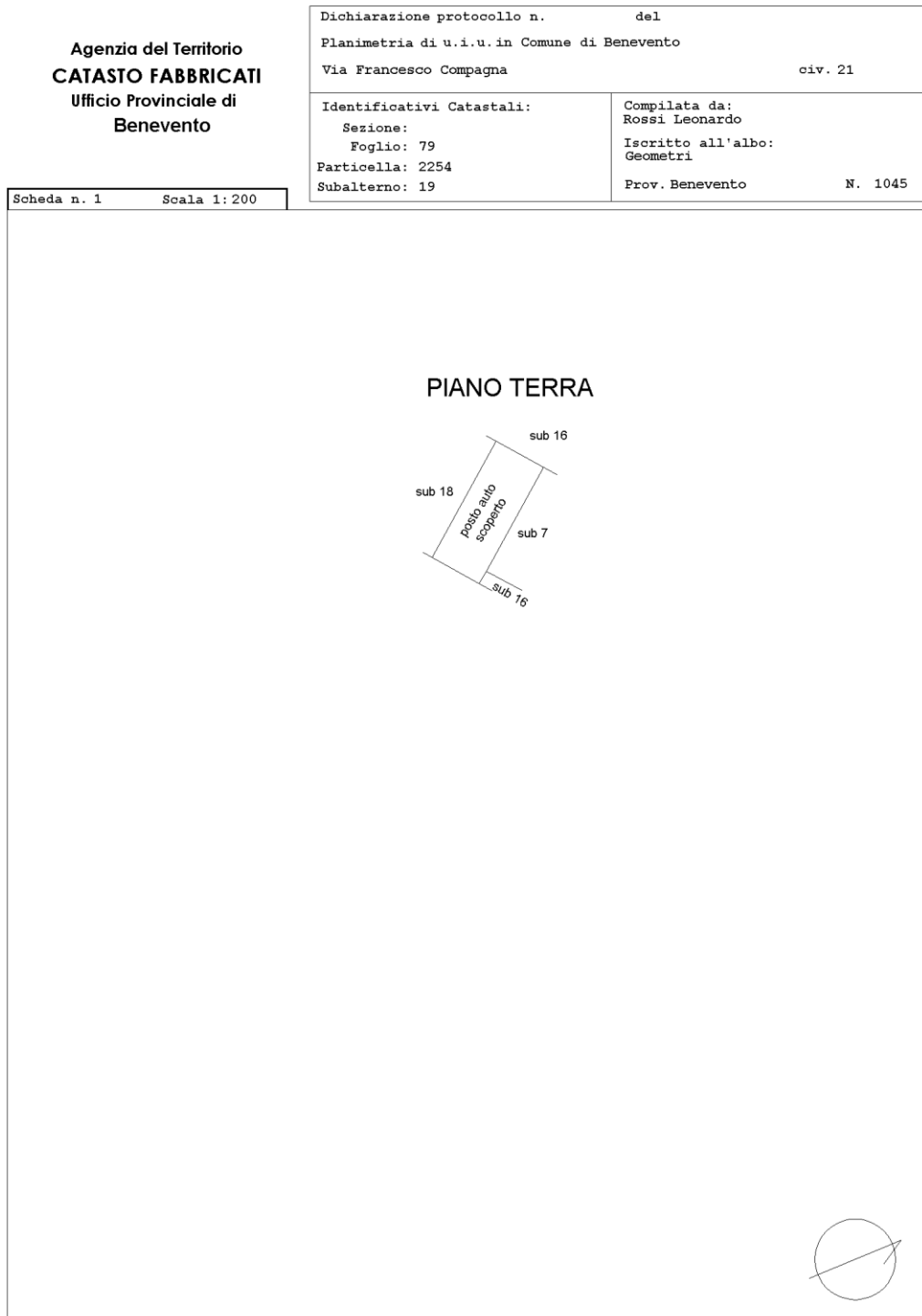
Posto auto Sub 18

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo nonché dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti.



Posto auto Sub 19

Dal rilievo eseguito nel corso del sopralluogo nonché dalle indagini effettuate presso l’Agenzia del Territorio non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nella planimetria agli atti.



6. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di tre posti auto ubicato nell'area interna comune di un fabbricato sito in Benevento (BN) alla via Francesco Compagna n.21, accessibile dal cancello carrabile e pedonale insistente sulla predetta via, comune allo stabile.

I tre posti auto risultano adiacenti per una superficie rispettivamente di mq 63, mq 13 e mq 13. L'intera area di sosta pertanto presenta una superficie complessiva pari a mq.88.

Il primo posto auto è riportato al NCEU di Benevento al foglio 79, p.lla 2254, **sub 17**, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 63 mq, Sup.cat. mq.63, RC € 136,65 e confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 18, a sud con particella 310, a ovest con area pertinenziale sub 34.

Il secondo posto auto è riportato al NCEU di Benevento foglio 79, p.lla 2254, **sub 18**, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 19, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 17.

Il terzo posto auto è riportato al NCEU di Benevento foglio 79, p.lla 2254, **sub 19**, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 36, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 18

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale .

Il Complesso edilizio di cui fanno parte risulta edificato con PdC n.255/2005 e variante n.848/2008 con Attestato Dirigente SUE di avvenuta maturazione Silenzio Assenso Istanza di Agibilità rilasciato il 29/10/2009, cui lo stato dei luoghi risulta conforme.

Non risulta alcun ordine di demolizione delle opere abusive.

PREZZO BASE = Euro 35.000,00

7. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'intero complesso edilizio è stato realizzato in virtù di PdC n.255/05, rilasciato alla OMISSIS in data 03/11/2005 e successivamente volturato in data 24/04/2006 alla OMISSIS.

L'edificazione ha interessato i lotti di terreno riportato al NCEU di Benevento al Foglio 79 p.lle 9-10-11-15.

In corso di edificazione a seguito di acquisizione di altra porzione di terreno limitrofo, riportato al NCEU del Comune di Benevento al Foglio 79 p.lle 5-8-6 la società OMISSIS presentava variante per un incremento delle volumetrie abitative del fabbricato in corso di costruzione indicato come fabbricato A nonché la realizzazione di un nuovo e separato corpo di fabbrica ad uso commerciale indicato come fabbricato B in progetto. Pertanto veniva rilasciato in data 04/06/2007 il PdC n.848/07.

Con la Variante n.848/07 sono state assentite, tra l'altro, tutte le modifiche ai prospetti compreso quelle interessanti i locali al piano terra. Al progetto non risulta però allegata alcuna tavola che rappresenti graficamente il locale al piano terra ed il piano seminterrato. Tuttavia le rappresentazioni grafiche dei prospetti riportano anche le modifiche planimetriche apportate ai locali commerciali terranei, rilevate dallo scrivente confrontando lo stato dei luoghi ed i grafici allegati al PdC 255/05. Nella relazione tecnica descrittiva allegata al PdC 848/07 il Tecnico ha dichiarato la totale assenza di aumento di volume e di superficie rispetto al PdC 255/05.

Per una esatta identificazione delle eventuali difformità urbanistiche lo scrivente ha quindi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento anche una ricerca di eventuale rilascio di Certificato di Agibilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità).

Ai sensi dell'art.25 del DPR 380/201 l'istanza del proprietario deve essere corredata da una serie di documenti ovvero:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

In data 22/05/2008 è stata presentata dalla OMISSIS alla richiesta di agibilità corredata da una serie di documenti tra cui anche:

- la dichiarazione del direttore dei Lavori riguardo la conformità delle opere eseguite rispetto al PdC 225/05 e variante 848/07
- attestazione di iscrizione dell'immobile al catasto con relative visure per subalterni (e planimetrie)

In data 29/10/2009 veniva rilasciato dal Dirigente del dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento un'attestazione dell'avvenuta maturazione del "silenzio assenso" di cui al DPR 380/2001 relativo trasmessa dall OMISSIS in data 22/05/2008 al prot. n.1967 del complesso edilizio assentito dal PdC n.255/05 e variante n.848/07, identificato al Foglio 79 p.la 2254 sub da 1 a 14 e da 17 a 21.

Nell'attestazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico si fa riferimento a tutti i subalterni catastali costituenti il fabbricato e pertanto dichiarati agibili al 22/05/2008.

L'elaborato planimetrico, allegato alle relative planimetrie catastali a cui si fa riferimento nell'istanza di agibilità, è stato presentato all'Agenzia del Territorio in data 30/04/2008 al prot. n. BNo105113.

Si è constatato quindi che i subalterni oggetto della presente relazione di stima all'atto dell'avvenuta istanza di agibilità e successiva poi maturazione del silenzio assenso erano così identificati:

DATI CATASTALI ATTUALI (PIGNORAMENTO)	DATI CATASTALI AL 22/05/2008 (ISTANZA DI AGIBILITA')
SUBALTERNO 17	SUBALTERNO 17
SUBALTERNO 18	SUBALTERNO 18
SUBALTERNO 19	SUBALTERNO 19

Successivamente all'istanza di agibilità e relativa attestazione di silenzio assenso sono state apportate diverse modifiche con la conseguente presentazione di diverse schede catastali ed elaborati planimetrici: prot. BN 0051957 del 11/03/2010, prot. n.BN0059678 del 19/03/2010, prot. n.BN0082243 del 02/03/2011, prot. n.0061892 del 19/03/2012, prot. n.BN0149565 del 21/10/2013.

Tuttavia nessun intervento risulta essere stato assentito da alcun titolo autorizzativo: a seguito di indagini presso l'ufficio tecnico difatti non sono emersi ulteriori permessi rilasciati alla società OMISSIS e/o a chi avente diritto.

Pertanto, a seguito di tutte le indagini effettuate nonché accertamento dell'esistenza di un Certificato di Agibilità di cui all'attestazione dirigenziale della maturazione del silenzio assenso, lo scrivente ha concluso che i posti auto oggetto della presente valutazione sopra menzionati non presentano difformità urbanistiche.

Le opere realizzate risultano oggetto di Certificato di Collaudo Statico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento in data 09/02/2007 al n. reg. 8246/06, a corredo del Deposito n.8246 del 07/06/2006 prot. gen. N.493436 del 06/06/2006 e relativamente alle opere in c.a. di cui al PdC n.255/05; ulteriore Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento in data 11/02/2008 n.10174/07 a corredo del Deposito n.10174 del 18/07/2007 e relativamente alle opere in c.a. di cui al PdC n.848/07.

8. Stato di possesso attuale dell'immobile

I tre posti auto (su.17, sub.18, sub.19) risultano attualmente liberi.

9. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Domande Giudiziali (con la precisazione se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: **nulla**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nulla**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nulla**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti o meno: **nulla**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nulla**

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Posto Auto sub.17

✓ **Iscrizione ipotecaria:**

nessuna

✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE del 29/05/2025 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 6689
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Posto Auto sub.18

✓ **Iscrizione ipotecaria:**

nessuna

✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE del 29/05/2025 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 6689
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Posto Auto sub.19

✓ **Iscrizione ipotecaria:**

nessuna

✓ **Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE del 29/05/2025 - Registro Particolare 5545 Registro Generale 6689
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2022 del 14/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (Presente procedura).

Difformità urbanistiche riscontrate e costi per la regolarizzazione:

Posto Auto Sub.17

- Nessuna difformità

Posto Auto Sub.18

- Nessuna Difformità

Posto Auto Sub.19

- Nessuna Difformità

Difformità Catastali

Posto auto Sub.17

- Nessuna difformità

Posto auto Sub.18

- Nessuna difformità

Posto Auto Sub.19

- Nessuna Difformità

COSTI DI MANUTENZIONE

Posto auto Sub.17

- Taglio aiuole , rimozione arbusti e radici, rifacimento parziale della pavimentazione (tappetino in conglomerato bituminoso), rifacimento strisce € 4.500,00

Posti auto Subb.18-19

- Rifacimento strisce € 200,00

10. Verifica appartenenza dei beni al suolo demaniale

I Beni non ricadono in zona demaniale né appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico.

11. Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni oggetto della presente relazione di stima non risultano gravato da livelli, censi e uso civico. Gli stessi e l'area in cui ricadono non sono soggetti a vincoli paesaggistici ed ambientali.

12. Oneri Condominiali

Come da comunicazione dell'Amministrazione Condominiale si riportano di seguito le rate condominiali **annuali** relative ai singoli immobili

Posto auto	Sub 17	€ 3,57
Posto auto	Sub 18	€ 3,57
Posto auto	Sub 19	€ 3,57

Le rate degli ultimi due anni precedenti dalla data della perizia non risultano saldate per tutti e tre i subalterni.

Inoltre risultano ancora in fase di elaborazione e quindi successiva approvazione assembleare i consuntivi degli anni precedenti. Pertanto non è stato possibile quantificare eventuale conguagli da regolarizzare.

13. Valutazione dei beni

Per meglio chiarire quanto di seguito si dirà, occorre evidenziare alcuni concetti generali dell'estimo e dei metodi estimativi. Un bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione anche alla ragione per cui è richiesta la stima. La dottrina estimativa si fonda essenzialmente su tre concetti: il bene economico, il prezzo e il mercato. Il bene economico trova la misura della propria utilità e del suo valore nella possibilità di essere scambiato, ma soprattutto di aderire alle cosiddette “leggi di mercato” di cui la più nota è la cosiddetta legge della domanda e dell’offerta. Ogni stima è fatta nella previsione del valore venale da attribuire al bene, tenendo conto dell’andamento del mercato che non è sempre certo e costante, con lo scopo ultimo di attribuire al bene il suo “più probabile valore di mercato”. Tenendo conto della finalità della stima, si può determinare il più probabile valore di mercato attraverso diversi metodi di stima, che possono essere sintetici o analitici. In genere, la stima del più probabile valore di mercato di un immobile avviene attraverso un procedimento di stima diretto (Market Comparison Approach MCA), basato cioè sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri simili, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, compravenduti sulla stessa piazza, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato, in tempi prossimi a quelli di riferimento della stima ed infine, a mezzo di parametri tecnici (metro quadro, metro cubo v.p.p., superficie coperta in metri quadri, numero dei vani, etc.), omogenei e facilmente confrontabili, è possibile stabilire un prezzo in Euro/Mq. Al valore che si ottiene in prima analisi, per il quale si tiene conto del principio dell'ordinarietà, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni: ad esempio, la vicinanza dell’ubicazione rispetto ad assi viari e comuni limitrofi, la presenza di servizi quali energia elettrica e acqua (caratteristiche estrinseche); ed ancora i requisiti di prospicenza e di luminosità, l’accessibilità, lo stato di conservazione, eventuali dislivelli, le coltivazioni presenti, eventuali capacità edificatorie, etc. (caratteristiche intrinseche).

Bisogna apportare le eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle condizioni caratteristiche o valori, positivi o negativi che in realtà sono al di sopra, al di sotto, o comunque fuori dalla normalità supposta (ad esempio: diritto di usufrutto, spese per il ripristino della normale funzionalità, valore di aree annesse: cortile, accessori, stato di possesso, regolarizzazioni, difformità, etc.).

VALUTAZIONE DEL BENE

In linea generale il più probabile valore di mercato del bene è quel valore che si ottiene applicando una media ponderale tra valori ottenuti con il metodo di stima sintetica comparata e quelli ottenuti mediante una stima analitica per capitalizzazione dei due redditi.

(V1) Stima diretta

(V2) Stima indiretta

$$V = (V_1 + V_2 / 2)$$

a) PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO PER PUNTI DI MERITO (O VALORI TIPICI)

Il metodo si fonda sull'analisi delle caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale, accessibilità; qualificazione ambientale) posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento), intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo) che determinano il valore unitario ponderato attraverso dei coefficienti correttivi (punti di merito) che indicheremo con k_i . Il più probabile valore di mercato è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_1 = VAL \times K \times Sc$$

assumendo

V_1 è il valore di mercato oggetto di stima;

VAL è il valore per metro quadro dell'immobile;

K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti k_i ad esse attribuite;

Sc è la Superficie commerciale dell'immobile.

Caratteri ambientali K1	Caratteristiche fabbricato K2	Posizione servizi (uffici pubblici, trasporti, commerciali, ecc.) K3	Stato di conservazione K4
Ottimi 1,05	Economico 0,95	Ottime: entro 300 m 1,05	Buono 1,05
Buoni 1,00	Normali 1,00	Buone: tra 300 e 1000 m 1,00	Normale 1,00
Mediocri 0,95	Distintive 1,05	Mediocri: tra 1000 e 3000 m 0,95	Sufficiente 0,95
Scadenti 0,90	Prestigiose 1,15	Scadenti: oltre 3000 0,90	Mediocre 0,85
			Scadente 0,70

Piano K8	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	0,75	0,75
Terra/rialzato	0,90	0,90
Primo	0,90	0,90
Secondo	0,97	0,85
Terzo	1,00	0,80
Superiori	1,05	0,70
Ultimo piano	1,10	0,70
Attico	1,2	0,75

Età complesso K9	Ottimo	Normale	Scadente
1-20 anni	1,05	1,00	0,95
20-40 anni	1,05	1,00	0,90
Oltre 40anni	1,10	1,00	0,85

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile, la ricerca del più equo valore di mercato si è basata sull'analisi dei dati raccolti dagli intermediari della zona, attraverso le indicazioni fornite dai tecnici locali e professionisti che hanno operato in zona, e che hanno fornito i dati delle compravendite di immobili simili ed ubicati in zona da essi effettuate, nonché in maniera analitica attraverso il borsino immobiliare, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (dati OMI), nonché dai valori derivanti da compravendite riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 01/2019 - 12/2022.

VALORI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PRINCIPE DI NAPOLI - VIA DEI RETTORI

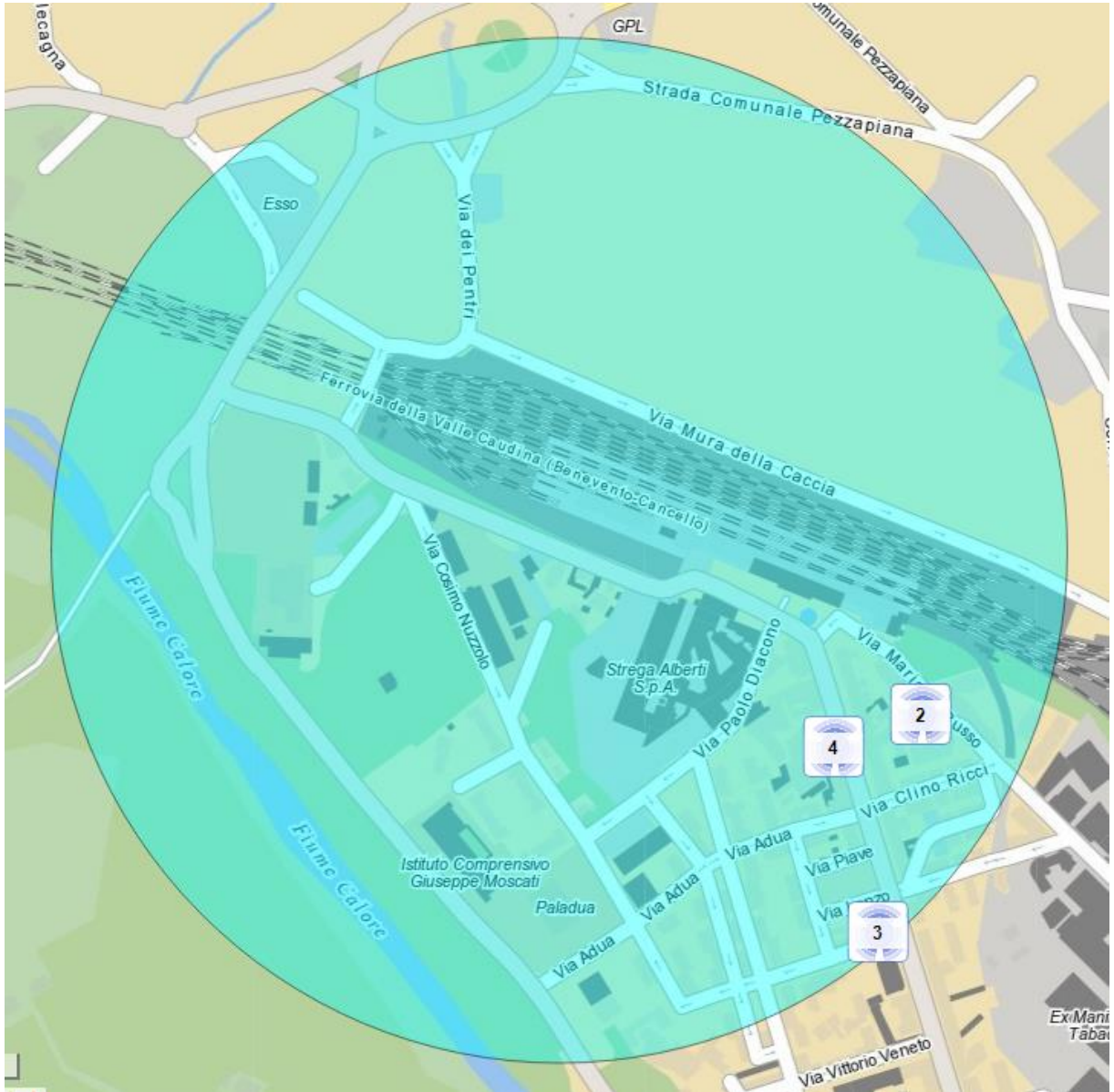
Codice di zona: C3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	800	1100	L	3,9	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L	4	5	L

Dai valori dichiarati di atti di compravendita recenti di immobili residenziali ubicati nella zona dotati di posti auto scoperti, sono stati individuati alcuni valori dai quali, escludendo quelli di essi ritenuti estremamente inferiori o superiori alla media, è stato ricavato un valore medio pari ad € 1.100,00/mq ca.



Il borsino immobiliare, per la tipologia terziario/uffici, riporta i seguenti dati:

QUOTAZIONI DI VENDITA

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 187	Euro 227	Euro 266

QUOTAZIONI DI AFFITTO

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 0,98	Euro 1,18	Euro 1,38

Infine è stato fatto un riscontro sul libero mercato, attraverso una indagine di valori reperiti da agenzie immobiliari della zona, perché questi dati sono ritenuti generalmente più realistici.

Infatti gli intermediari, operando sul territorio in analisi, hanno sotto controllo la reale situazione del mercato locale, nell'esatto momento storico dell'analisi. La veridicità dei dati si è infine confrontata con le offerte di vendita on-line dei siti web dedicati e delle riviste di settore. Le agenzie consultate hanno riferito di un mercato immobiliare in crisi anche per Benevento (BN), rispecchiando così lo stesso andamento nazionale; tuttavia la zona in oggetto e quelle prossime ad essa, rispetto ad altre sul territorio, riesce a conservare un apprezzabile mercato, registrando una discreta compravendita di immobili residenziali, con prezzi che oscillano tra i 1.000,00€/mq e 1.200,00 €/mq a seconda dello stato conservativo e dei valori di locazione che oscillano tra i 5,00 €/mq e 8 €/mq. Naturalmente questi valori si riferiscono ad abitazioni civili e quindi per le pertinenze (posti auto in tal caso) va moltiplicata la superficie commerciale o nel caso il valore commerciale per il coefficiente di riduzione che nel nostro caso di posti auto scoperti è stato fissato al 40% e pertanto per i posti auto prezzi che oscillano tra i 400,00 €/mq 450,00 €/mq

Pertanto a seguito delle indagini effettuati e dei dati reperiti e sopra riportati, considerando anche tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione, riportate nei paragrafi precedenti, tra cui la recente realizzazione degli stessi e le finiture in buono stato conservativo ed impianti interni rispondenti alla normativa vigente, nonché l'estensione dell'intero lotto di vendita, per l'immobile in oggetto si assumono i seguenti valori:

Vendita: €/m 400,00;

Locazione: €/m² 2,20;

a) PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si elabora attraverso l'attualizzazione della sua redditività R_n netta, futura, ordinaria e prevedibile per n anni ad un saggio di capitalizzazione indicato dal mercato o desunto dall'analisi economica. Il reddito netto si ricava deducendo dal reddito lordo R_l (canone di locazione) le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.).

Il canone di locazione mensile R_l si ottiene dal prodotto della superficie utile lorda SUL per il valore locativo al m² V_l cioè:

$$R_l = SUL \times V_l$$

$$R_n = R_l - \text{spese} = R_l - 30\%$$

Il saggio di capitalizzazione (o di investimento) r dei beni immobili è compreso tra il 2% ed il 5,0%, prendendo in tal caso il valore medio del 3,50% si applica la relazione:

$$r = [3,50\% + (\text{fattori ascendenti}) - (\text{fattori discendenti})]$$

Fattori ascendenti:

Nessuno

Fattori discendenti:

- disponibilità di spazi circostanti pubblici e privati utilizzati per parcheggi;
- ubicazione semicentrale;
- particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio;
- utilizzazione particolare non richiedente eccessivi oneri di manutenzione;
- destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione.

Il calcolo dei fattori discendenti ha dato: - 0,30%

Pertanto il tasso di capitalizzazione risulta pari a:

$$r = [3,50\% - 0,30\%] = 3,20\%$$

Il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V_2 = R_n / r$$

a1) STIMA DIRETTA

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9$$

$$K = 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,05 = 1,04$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato è:

$$V_1 = 89,00 \text{ m}^2 \times 1,04 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } \text{€ } 37.024$$

*valore già riferito a destinazione posti auto ovvero pertinenziale

a2) STIMA INDIRETTA

$$R_l = \text{SUL} \times V_l$$

$$R_n = R_l - \text{spese} = R_l - 30\%$$

$$R_l = 89,00 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 195,80 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 2.349,60$$

$$R_n = \text{€ } 2.349,60 - 30\% = \text{€ } 1.644,72$$

Il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V_2 = R_n / r$$

$$V_2 = \text{€ } 1644,72 \times 100 / 3,20 = \text{€ } 51.397,00$$

MEDIA TRA LE STIME

$$V = (V_1 + V_2) / 2$$

$$V = (\text{€ } 37.024,00 + \text{€ } 51.397,00) / 2 = \text{€ } 44.210,00$$

A questo importo si detraggono le spese strettamente necessarie alla soluzione dei difetti e delle problematiche riscontrate e che di seguito si sintetizzano.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I costi da sostenere risultano:

- Taglio aiuole , rimozione arbusti e radici, rifacimento parziale della pavimentazione (tappetino in conglomerato bituminoso), rifacimento strisce € 4.700,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO DI VENDITA =

V - adeguamenti e correzioni = € 44.210,00 - € 4.700,00 = **€ 39.510,00**

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI VENDITA

In definitiva, non essendoci ulteriori spese da portare in detrazione, si ottiene il valore del bene corrispondente all'immobile libero da ogni peso e/o vincolo. Tuttavia, considerando il periodo di forte crisi economica ancora in corso, il netto calo di vendite che il mercato immobiliare ha subito, come evidenziato anche dagli intermediari della zona contattati, che i beni compravenduti attraverso le procedure esecutive e concorsuali sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare (si pensi ad esempio a danni rilevati successivamente alla vendita, eventuali costi non previsti da sostenere successivamente al trasferimento, eventuale posa di scala interna tra i due locali se venduta in separata sede, altri onorari per professionisti, mancata immediata disponibilità dell'immobile poiché locato, deperimento dell'immobile che può intervenire tra la stima e la aggiudicazione, eventuali oneri comunali per sanatorie e regolarizzazioni non comunicate dall'Ente allo scrivente esperto stimatore in sede di stima, etc.) e quindi la maggiore difficoltà per l'eventuale aggiudicatario, **si propone di decurtare** dall'importo stimato **una percentuale pari al 10%**, corrispondente ad Euro 3.950,00.

Pertanto effettuando questa ulteriore riduzione ed arrotondando per difetto, ritengo che **il più probabile valore di mercato come base di vendita, per l'immobile del lotto di vendita è:**

V = Euro 35.000,00

14. Valutazione della quota indivisa per gli immobili oggetto di stima

Trattasi della quota di 1/1 dell'intera proprietà. I cespiti appartengono al debitore in quota esclusiva (piena proprietà).

15. Conclusioni

Dall'esame dell'intero fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente, non sono emerse cause oppure ostacoli sostanziali ai fini della vendita all'asta. Si riporta di seguito un quadro sinottico del lotto di vendita.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di tre posti auto ubicato nell'area interna comune di un fabbricato sito in Benevento (BN) alla via Francesco Compagna n.21, accessibile dal cancello carrabile e pedonale insistente sulla predetta via, comune allo stabile.

I tre posti auto risultano adiacenti per una superficie rispettivamente di mq 63, mq 13 e mq 13. L'intera area di sosta pertanto presenta una superficie complessiva pari a mq.88.

Il primo posto auto è riportato al NCEU di Benevento al foglio 79, p.la 2254, **sub 17**, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 63 mq, Sup.cat. mq.63, RC € 136,65 e confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 18, a sud con particella 310, a ovest con area pertinenziale sub 34.

Il secondo posto auto è riportato al NCEU di Benevento foglio 79, p.la 2254, **sub 18**, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 19, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 17.

Il terzo posto auto è riportato al NCEU di Benevento foglio 79, p.la 2254, **sub 19**, piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, Sup.cat. mq.13, RC € 28,20 – confinante a nord con area comune di manovra sub 16, a est con sub 36, a sud con particella 2272, a ovest con area sub 18

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale .

Il Complesso edilizio di cui fanno parte risulta edificato con PdC n.255/2005 e variante n.848/2008 con Attestato Dirigente SUE di avvenuta maturazione Silenzio Assenso Istanza di Agibilità rilasciato il 29/10/2009, cui lo stato dei luoghi risulta conforme.

Non risulta alcun ordine di demolizione delle opere abusive.

PREZZO BASE = Euro 35.000,00

Il sottoscritto, geometra Alfonso Brignola, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Caserta, 16/06/2025

L'esperto Stimatore
geometra Alfonso Brignola