



TRIBUNALE DI BENEVENTO  
Sezione Prima Civile  
Ufficio procedure concorsuali

Fallimento 65/2021

Giudice delegato  
dott.ssa Maria Letizia D'Orsi.

Curatore fallimentare  
dott.. Antonio Savino

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

NCEU – NCT  
Comune di Telesse Terme (BN)  
NCT  
Comune di Castel Campagnano (CE)



Maggio 2025.



## INDICE

Elenco degli immobili oggetto della consulenza	pag.	3
Premessa	pag.	3
Incarico	pag.	4
Sopralluoghi	pag.	4
Localizzazione degli immobili	pag.	4
Titolo di proprietà	pag.	9
Dettaglio delle varie unità immobiliari	pag.	10
Titoli abilitativi edilizi	pag.	14
Note di dettaglio	pag.	15
✓ Permesso di costruire in sanatoria n. 86 del 14.11.2008	pag.	15
✓ Modifiche catastali relative all'unità immobiliare individuata in NCEU al Foglio 10 Particella 21 Subalterno 6	pag.	16
Criteri di stima	pag.	18
Stima del più probabile valore di mercato	pag.	20
Superficie commerciale	pag.	20
Stima dei terreni	pag.	20
Più probabili valori di mercato – Fabbricati	pag.	21
Più probabili valori di mercato – Terreni	pag.	27
Conclusioni	pag.	28
Nota finale	pag.	29

Allegati

- A.1 Provvedimento autorizzazione GD
- A.2 Visure catastali
- A.3 Elaborati – mappe – planimetrie catastali
- A.4 Grafici
- A.5 Atti UTC
- A.6 Dichiarazione di successione
- A.7 Grafici sanatoria
- A.8 Luoghi
- A.9 Elenco beni con valori di stima
- A.10 Rilievi fotografici
- A.11 Verbale sopralluogo
- A.12 Istanza liquidazione onorario





TRIBUNALE DI BENEVENTO  
Sezione Prima Civile  
Ufficio procedure concorsuali  
Fallimento 65/2021

Giudice delegato  
dott.ssa Maria Letizia D'Orsi.  
Curatore fallimentare  
dott.. Antonio Savino

Relazione Tecnica di Stima  
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONSULENZA

N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	3	T-1	C02		35
2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	4	1	A04	1 vano	17
3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	5	T-1	A07	6,5 vani	201
4	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	6	S1-T-1	A07	9,5 vani	SOPPRESSA
4.1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	7	T	C06	73	76
4.2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	8	S1	C02	20	28
4.3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	9	1	A07	7,5 vani	241
5	222/1000	Piena proprietà	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	366		T	C07	438	467
6	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	via Cinque Vie	NCT	4	134			seminativo 1 <sup>A</sup>		2.140
7	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Roondo (trav.)	NCT	12	323			sem. arb. 1 <sup>A</sup>		5.290
8	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Roondo (trav.)	NCT	12	324			sem. arb. 1 <sup>A</sup>		60
9	222/1000	Piena proprietà	Telese Terme	SS Sannitica, 87	NCT	4	69			vigneto		5.750
10	667/1000	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	64			seminativo 2 <sup>A</sup>		1.810
11	667/1000	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	76			seminativo 4 <sup>A</sup>		820
12	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5016			sem. arb. 2 <sup>A</sup>		64
13	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5134		deriva da 215	bosco ceduo		37
14	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5163			sem. arb. 2 <sup>A</sup>		350
15	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5184		deriva da 5164	sem. arb. 2 <sup>A</sup>		1.250
16	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille (catasto Rotabile Squille)	NCT	14	5161		T	ente urbano		250

**Premessa**

Con provvedimento del 05.03.2025 l'ill.mo sig. G.D. al fallimento 65/2021 presso il Tribunale di Benevento, dott.ssa Maria Letizia D'Orsi, ha autorizzato la nomina del sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Avellino con numero 1 [REDACTED] per la stima degli immobili in capo all'attivo della procedura fallimentare.





### Incarico

Il mandato conferito è quello di procedere alla stima dei beni nonché per la verifica dei titoli autorizzativi.

### Sopralluoghi

Trattandosi di proprietà indivise con quote appartenenti a più soggetti non coinvolti nella procedura fallimentare RG 65/2021 che, tra questi, interessa solo [redacted] accesso agli immobili, in special modo per i fabbricati siti in Telese Terme, è stato molto complesso ed ha richiesto molta calma per evitare l'irrigidimento delle parti non coinvolte.

Il CTU, per espletare correttamente il proprio incarico, deve poter avere accesso ai luoghi oggetto d'indagine, ciò per svolgere ispezioni, accertamenti, indagini di natura tecnica e per reperire dati e rilevare misure. Risulta dunque essenziale per l'esperto il regolare accesso ai luoghi.

Occorre puntualizzare che il CTU non ha potere di accesso ai luoghi oggetto d'indagine se non ci sono le autorizzazioni da parte dei proprietari. Neppure al Giudice nel processo di cognizione è riconosciuta dalla legge tale possibilità.

È l'art. 14 della Costituzione della Repubblica che sancisce l'inviolabilità del domicilio, vietando così ispezioni, perquisizioni o sequestri, tranne nei casi previsti dalla legge.

Visti i rapporti conflittuali tra i vari proprietari dei fabbricati in Telese Terme, si è corso il rischio di trovarsi nella condizione di impedimento d'accesso.

Dopo numerosi tentativi sono finalmente riuscito ad accedere ai luoghi e compiere i sopralluoghi agli immobili, anche se non in tutti gli ambienti per indisponibilità dei comproprietari che li occupano, in data 14.04.2025 e 14.05.2025.

È stato comunque possibile acquisire le informazioni per eseguire una stima attendibile.

### Localizzazione degli immobili

#### **Comune di Telese Terme (BN)**

N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	3	T-1	C02		35
2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	4	1	A04	1 vano	17
3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	5	T-1	A07	6,5 vani	201
4.1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	7	T	C06	73	76
4.2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	8	S1	C02	20	28
4.3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	9	1	A07	7,5 vani	241
5	222/1000	Piena proprietà	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	366		T	C07	438	467

**I SUB 7 - SUB 8 - SUB 9 SONO STATI GENERATI DALLA SOPPRESSIONE DELLA UNITA' FOGLIO 10 - N. 21 - SUB 6. IN NCEU NON SONO PRESENTI LE PLANIMETRIE AGGIORNATE MA E' PRESENTE ANCORA LA PLANIMETRIA DEL SUB 6 CON LA ANNOTAZIONE D'UFFICIO "PLANIMETRIA NON CERTIFICABILE"**





dott. ing. [REDACTED]

TRIBUNALE DI BENEVENTO  
Sezione Prima Civile  
Ufficio procedure concorsuali  
Fallimento 65/2021

Giudice delegato  
dott.ssa Maria Letizia D'Orsi.  
Curatore fallimentare  
dott.. Antonio Savino

Relazione Tecnica di Stima  
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONSULENZA

N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	3	T-1	C02		35
2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	4	1	A04	1 vano	17
3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	5	T-1	A07	6,5 vani	201
4	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	6	S1-T-1	A07	9,5 vani	SOPPRESSA
4.1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	7	T	C06	73	76
4.2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	8	S1	C02	20	28
4.3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	9	1	A07	7,5 vani	241
5	222/1000	Piena proprietà	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	366		T	C07	438	467
6	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	via Cinque Vie	NCT	4	134			seminativo 1 <sup>A</sup>		2.140
7	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Rotondo (trav.)	NCT	12	323			sem. arb. 1 <sup>A</sup>		5.290
8	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Rotondo (trav.)	NCT	12	324			sem. arb. 1 <sup>A</sup>		60
9	222/1000	Piena proprietà	Telese Terme	SS Sannitica, 87	NCT	4	69			vigneto		5.750
10	667/1000	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	64			seminativo 2 <sup>A</sup>		1.810
11	667/1000	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	76			seminativo 4 <sup>A</sup>		820
12	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5016			sem. arb. 2 <sup>A</sup>		64
13	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5134		deriva da 215	bosco ceduo		37
14	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5163			sem. arb. 2 <sup>A</sup>		350
15	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5184		deriva da 5164	sem. arb. 2 <sup>A</sup>		1.250
16	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille (catasto Rotabile Squille)	NCT	14	5161		T	ente urbano		250

**Premessa**

Con provvedimento del 05.03.2025 l'il.mo sig. G.D. al fallimento 65/2021 presso il Tribunale di Benevento, dott.sa Maria Letizia D'Orsi, ha autorizzato la nomina del sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Avellino con numero 1 [REDACTED] per la stima degli immobili in capo all'attivo della procedura fallimentare.





### Incarico

Il mandato conferito è quello di procedere alla stima dei beni nonché per la verifica dei titoli autorizzativi.

### Sopralluoghi

Trattandosi di proprietà indivise con quote appartenenti a più soggetti non coinvolti nella procedura fallimentare RG 65/2021 che, tra questi, interessa solo [redacted] accesso agli immobili, in special modo per i fabbricati siti in Telese Terme, è stato molto complesso ed ha richiesto molta calma per evitare l'irrigidimento delle parti non coinvolte.

Il CTU, per espletare correttamente il proprio incarico, deve poter avere accesso ai luoghi oggetto d'indagine, ciò per svolgere ispezioni, accertamenti, indagini di natura tecnica e per reperire dati e rilevare misure. Risulta dunque essenziale per l'esperto il regolare accesso ai luoghi.

Occorre puntualizzare che il CTU non ha potere di accesso ai luoghi oggetto d'indagine se non ci sono le autorizzazioni da parte dei proprietari. Neppure al Giudice nel processo di cognizione è riconosciuta dalla legge tale possibilità.

È l'art. 14 della Costituzione della Repubblica che sancisce l'inviolabilità del domicilio, vietando così ispezioni, perquisizioni o sequestri, tranne nei casi previsti dalla legge.

Visti i rapporti conflittuali tra i vari proprietari dei fabbricati in Telese Terme, si è corso il rischio di trovarsi nella condizione di impedimento d'accesso.

Dopo numerosi tentativi sono finalmente riuscito ad accedere ai luoghi e compiere i sopralluoghi agli immobili, anche se non in tutti gli ambienti per indisponibilità dei comproprietari che li occupano, in data 14.04.2025 e 14.05.2025.

È stato comunque possibile acquisire le informazioni per eseguire una stima attendibile.

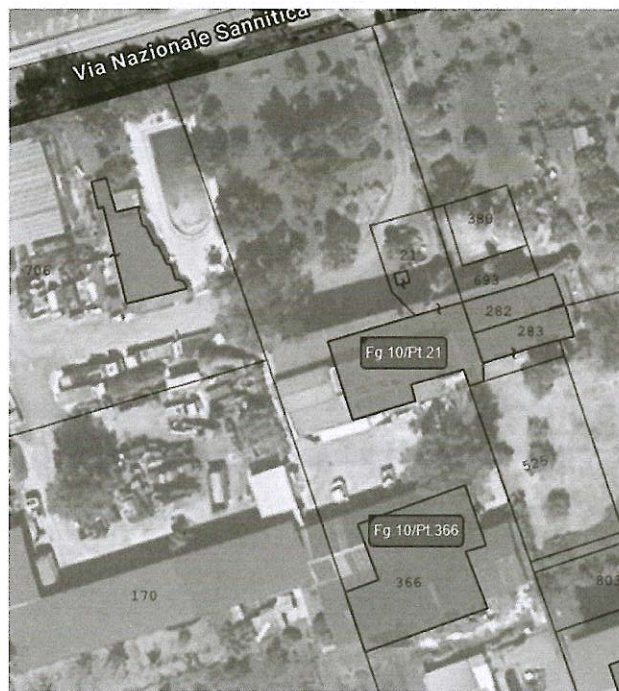
### Localizzazione degli immobili

#### **Comune di Telese Terme (BN)**

N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	3	T-1	C02		35
2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	4	1	A04	1 vano	17
3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	5	T-1	A07	6,5 vani	201
4.1	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	7	T	C06	73	76
4.2	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	8	S1	C02	20	28
4.3	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	21	9	1	A07	7,5 vani	241
5	222/1000	Piena proprietà	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	NCEU	10	366		T	C07	438	467

**I SUB 7 - SUB 8 - SUB 9 SONO STATI GENERATI DALLA SOPPRESSIONE DELLA UNITA' FOGLIO 10 - N. 21 - SUB 6. IN NCEU NON SONO PRESENTI LE PLANIMETRIE AGGIORNATE MA E' PRESENTE ANCORA LA PLANIMETRIA DEL SUB 6 CON LA ANNOTAZIONE D'UFFICIO "PLANIMETRIA NON CERTIFICABILE"**





Fabbricati in Telesse Terme

N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Sup. catastale
6	222/1000	Enfiteuta	Telesse Terme (BN)	via Cinque Vie	NCT	4	134	seminativo 1 <sup>^</sup>	2.140

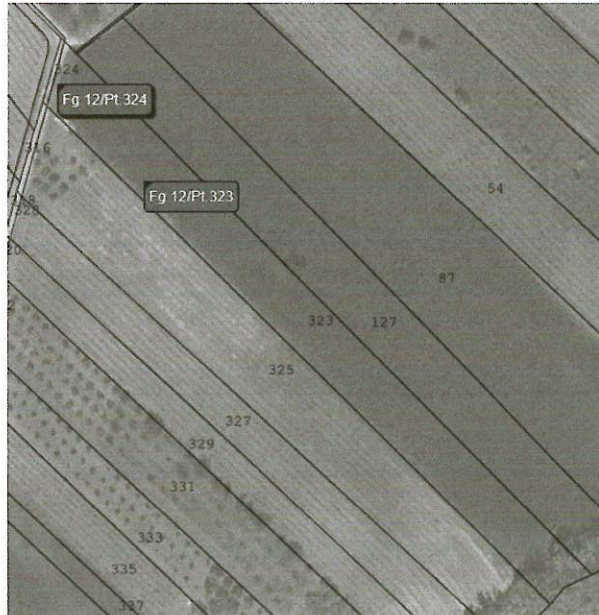


Telesse Terme (BN) - via Cinque Vie – NCT F. 4 N. 134





N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Sup. catastale
7	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Rotondo (trav.)	NCT	12	323	sem. arb. 1 <sup>^</sup>	5.290
8	222/1000	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Rotondo (trav.)	NCT	12	324	sem. arb. 1 <sup>^</sup>	60



Telese Terme (BN) - Via Vallo Rotondo (trav.) – NCT F. 12 – N. 323 - 324

N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Sup. catastale
9	222/1000	Piena proprietà	Telese Terme	SS Sannitica, 87	NCT	4	69	vigneto	5.750

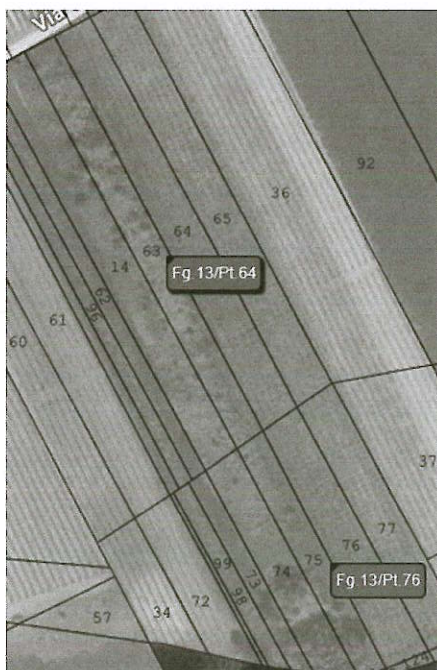


Telese Terme - SS Sannitica, 87 – NCT F. 4 – N. 69





N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Sup. catastale
10	667/1000	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	64	seminativo 2 <sup>^</sup>	1.810
11	667/1000	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	76	seminativo 4 <sup>^</sup>	820



Telese Terme - Contrada Piana o Vallo Rotondo - NCT F. 13 - N. 64 - 76

**Comune di Castel Campagnano (CE)**

N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Sup. catastale
12	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5016	sem. arb. 2 <sup>^</sup>	64
13	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5134	bosco ceduo	37



Castel Campagnano (CE) - Località Fontana - NCT F. 7 - N. 5016 - 5134





N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Categoria	Sup. catastale
14	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5163	sem. arb. 2 <sup>a</sup>	350
15	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5184	sem. arb. 2 <sup>a</sup>	1.250
16	1000/1000	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille (catasto Rotabile Squille)	NCT	14	5161	ente urbano	250



Castel Campagnano (CE) - Località Squille – NCT F. 14 - N. 5163 – 5184 - 5161





### Titolo di proprietà

Si tratta di diritti immobiliari, prevalentemente, acquisiti per successione quale eredità del padre defunto [REDACTED]

Dichiarazione di successione registrata presso il Ministero delle Finanze – Ufficio del Registro di [REDACTED]

Il curatore ha trascritto la sentenza dichiarativa di fallimento su tutti i beni e diritti sopra elencati.

### Descrizione degli immobili<sup>2</sup>

NCEU Comune di Telesse Terme – Foglio 10 – particella 21 – vari sub

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono tutte parti un unico edificio realizzato agli inizi degli anni '90.

L'opera in questione è stata realizzata su di un lotto in via Nazionale Sannitica, individuato in catasto al foglio 10 particelle n° 73, la stessa si estende per una superficie di mq 8105.

L'attuale fabbricato di proprietà è composto da tre piani fuori terra ed è costituita da quattro unità immobiliari:

- la prima, situata nella zona nord e a piano terra, è costituita da 5 camere, cucina e servizi;
- la seconda, situata a sud del fabbricato, è costituita tra piano terra e piano primo di 3 camere, cucina, garage e servizi;
- la terza, situata a piano primo, sulla verticale dell'unità n°1, è costituita da tre camere, cucina e servizi;
- la quarta, situata a secondo piano, è costituita da tre camere, cucina e servizi.

L'impianto iniziale fu realizzato con struttura portante in muratura e solai latro cementizi.

Successivamente, agli inizi degli anni 2000, è stato realizzato un ampliamento con struttura in telai di cemento armato.

Lo stato degli immobili è buono nonostante le efflorescenze causate dall'umidità nella parte bassa della muratura. Le finiture sono di buon livello, gli ambienti sono luminosi e ben areati

Gli impianti sono autonomi e gli infissi sono in legno con persiane di oscuramento.

Agli immobili si accede percorrendo una strada privata che ha origine dalla SS 87 Sannitica.

Intorno all'edificio vi è una ampia area scoperta comune residua dell'originaria particella F. 10 – N. 73 di 8.105 m<sup>2</sup>.



<sup>1</sup> Allegata

<sup>2</sup> Si rimanda agli allegati rilievi fotografici.





### Dettaglio delle unità immobiliari.

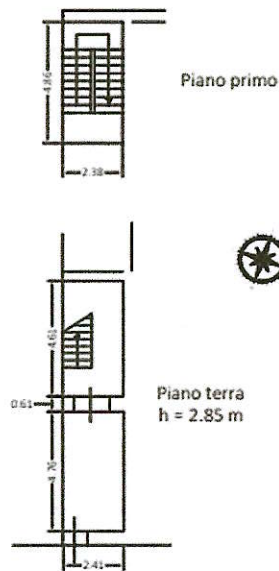
Di seguito si riporta il dettaglio delle varie unità individuate in N.C.E.U.

#### Comune di Telesse Terme (BN)

N.	Quota	Diritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
1	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 10	NCEU	10	21	3	T-1	C02	36,50	35

#### Foglio 10 - N. 21 - sub 3 - C02

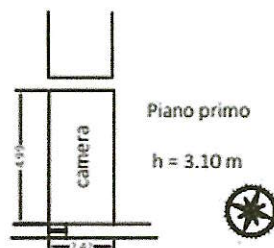
S = 35 m<sup>2</sup>



N.	Quota	Diritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
2	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 10	NCEU	10	21	4	1	A04	1 vano	17

#### Foglio 10 - N. 21 - sub 4 - A04 - P1

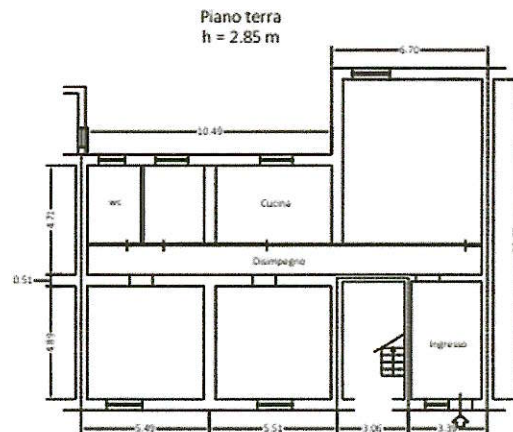
S = 17 m<sup>2</sup>





N.	Quota	Diritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
3	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 10	NCEU	10	21	5	T-1	A07	6,5 vani	201

## Foglio 10 - N. 21 - sub 5 - A07 - PT

S = 201 m<sup>2</sup>

N.	Quota	Diritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
4	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 10	NCEU	10	21	6	S1-T-1	A07	9,5 vani	SOPPRESSA

In NCEU il sub 6 risulta soppresso dando origine ai sub 7 - 8 - 9.

Dalle visure planimetriche è stato rilevato che i nuovi sub hanno la stessa planimetria dell'originario sub 6.

Le planimetrie associate a questi nuovi sub sono state contrassegnate con il timbro:

**PLANIMETRIA NON CERTIFICABILE.**

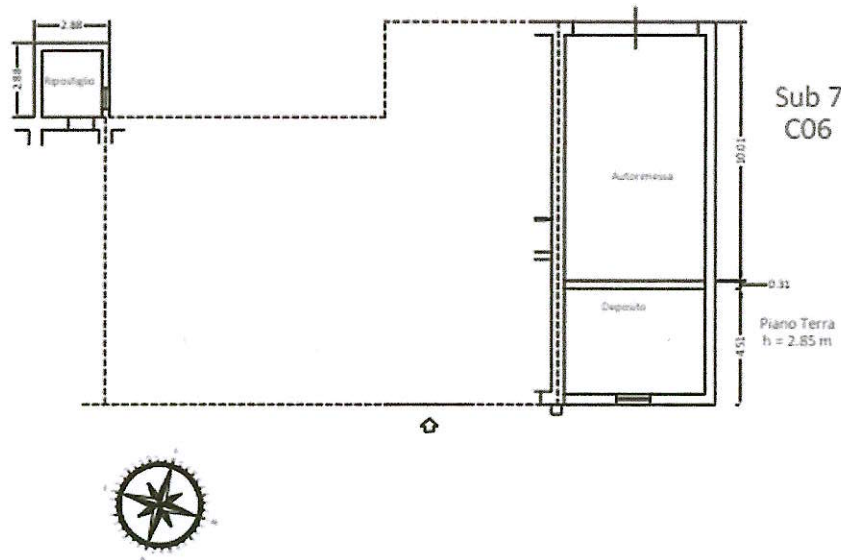
Le planimetrie dei nuovi sub - 7 - 8 - 9 - e le relative superfici sono state dedotte incrociando i dati rilevabili dalle visure con le planimetrie dell'originario sub 6.

N.	Quota	Diritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub				
4	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 10	NCEU	10	21	6				
4.1	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 11	NCEU	10	21	7				
4.2	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 11	NCEU	10	21	8				
4.3	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 11	NCEU	10	21	9				
N.	Quota	Diritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub				
4.1	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 11	NCEU	10	21	7				



Catasto dei Fabbricati - Comune di Telesse Terme (L086)  
Foglio 10 - Particella 21 - Sub 7 - Piano T

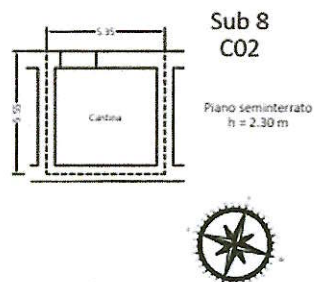
S = 76 m<sup>2</sup>



N.	Quota	Diritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
4.2	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 11	NCEU	10	21	8	S1	C02	20	28

Catasto dei Fabbricati - Comune di Telesse Terme (L086)  
Foglio 10 - Particella 21 - Sub 8 - Piano T

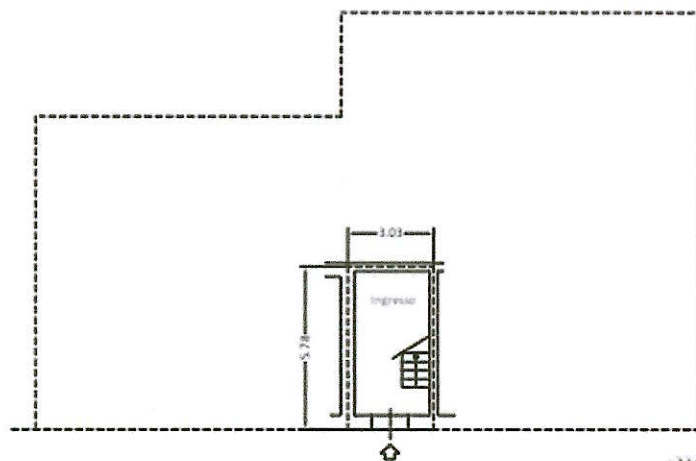
S = 28 m<sup>2</sup>





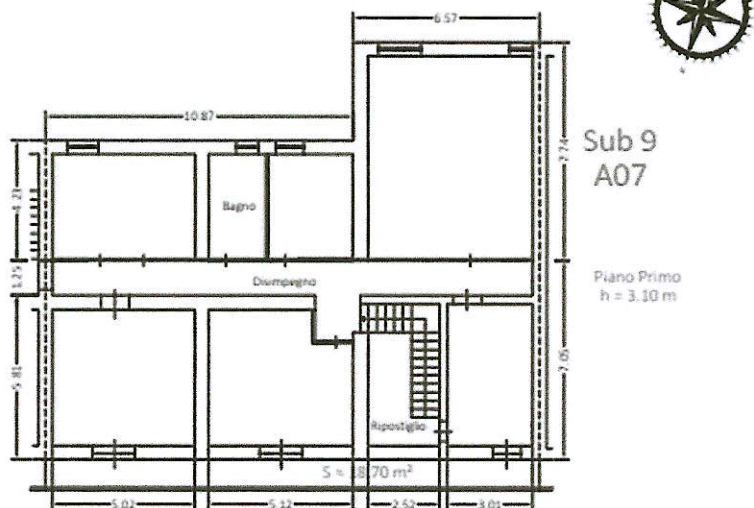
N.	Quota	Dritto	Località	Catasto	Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Sup. catastale
4.3	222/1000	Enfiteuta	SP 87, 11	NCEU	10	21	9	T-1	A07	7,5 vani	

Catasto dei Fabbricati - Comune di Telesse Terme (L086)  
Foglio 10 - Particella 21 - Sub 8 - Piano T



$S = 241 \text{ m}^2$

*escluse aree scoperte*  
 $S = 235 \text{ m}^2$



Sub 9  
A07

Piano Primo  
h = 3.10 m

$S = 18.70 \text{ m}^2$



**Titoli abilitativi edilizi**

NCEU Comune di Telesse Terme – Foglio 10 – particella 21 – vari sub

**Comune di Telesse Terme**

1. Concessione edilizia n. 29/90 del 20.02.1987, prot. 1432
2. Nel novembre del 1999 fu consegnato al Comune di Telesse Terme (BN) prot. n.010544 un progetto di ampliamento del fabbricato di proprietà che prevedeva la sopraelevazione di due unità immobiliari nonché la costruzione di un porticato nella zona ovest ed il rifacimento dell'attuale tettoia situata sul lato est., il progetto fu presentato a firma del geometra Bruno Sorriento, approvato dalla commissione edilizia, furono anche pagati gli oneri di urbanizzazione ma non fu mai ritirato la concessione edilizia. Per necessità sopravvenute i committenti iniziavano l'ampliamento di un corpo di fabbrica attaccato al fabbricato esistente non previsto dall'originario progetto e composto da due livelli fuori terra di circa 50,18 mq cadauno, e l'ampliamento dell'adiacente porticato. Con prot. n. 5846 del 27 aprile 2006 il Comune di Telesse Terme notificava l'ingiunzione di demolizione delle opere abusive. I lavori realizzati abusivamente riguardano l'unità 1 e l'unità 3. L'unità 1 è stata ampliata planimetricamente a piano terra di mq.37,53 ricavandoci un porticato aperto su due lati. L'unità 3 è stata ampliata sulla verticale del portico su descritto e sono state ricavate tre camere da letto. La parte di edificio ampliata è stata realizzata in aderenza al fabbricato esistente con struttura portante indipendente. Strutturalmente è stata realizzata con telai in cemento armato poggianti su una fondazione a platea, la copertura è a terrazzo e le chiusure perimetrali sono in blocchi di laterizio di sp. 30cm. Le altezze utili interne sono 3,01 metri al piano primo e 2,93 metri al piano terra.
3. Permesso di costruire in sanatoria n. 86 del 14.11.2008, prot. 15142.
4. Non è stata rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.
5. Non sono state fornite né reperite certificazioni di conformità degli impianti.
6. Non è presente Attestato di Prestazione Energetica (APE).
7. C.I.L.A. del 04.05.2021 – prot. n. 6718<sup>3</sup>: *“Lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio residenziale alla via Nazionale Sannitica – Frazionamento di una unità immobiliare in proprietà [redacted] o. Lavori consistenti nel frazionamento di una unità immobiliare per costituire una nuova U.I. al piano terra (come da allegata [redacted])”*  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]
8. **Modifiche catastali relative all'unità immobiliare Foglio 10 Particella 21 Subalterno 6, STRADA PROVINCIALE 87 SANNITICA n. SNC Piano S1-T – 1:**
  - a. dal 15/06/2021 al 25/05/2022: DIVISIONE del 14/06/2021 Pratica n. BN0030433 in atti dal 15/06/2021 DIVISIONE (n. 8055.1/2021);
  - b. dal 25/05/2022 al 30/04/2024 Immobile attuale, Comune di TELESE TERME (L086) (BN), **Foglio 10 Particella 21 Subalterno 7**, STRADA PROVINCIALE 87 SANNITICA n. SNC Piano T. VARIAZIONE del 25/05/2022 Pratica n. BN0031790 in atti dal 25/05/2022 VERIFICA D'UFFICIO VARIAZIONE DOCFA P. 30433/2021 (n. 31790.1/2022). Annotazioni: variazione su istanza d'ufficio del 24/05/2022 acquisita agli atti al prot. n. bn0031485 del 2022 classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) â planimetria non certificabile;
  - c. dal 30/04/2024 Immobile attuale Comune di TELESE TERME (L086) (BN) Foglio 10 Particella 21 Subalterno 7 STRADA PROVINCIALE 87 SANNITICA n. 11 Piano T.

<sup>3</sup> Estratto allegato



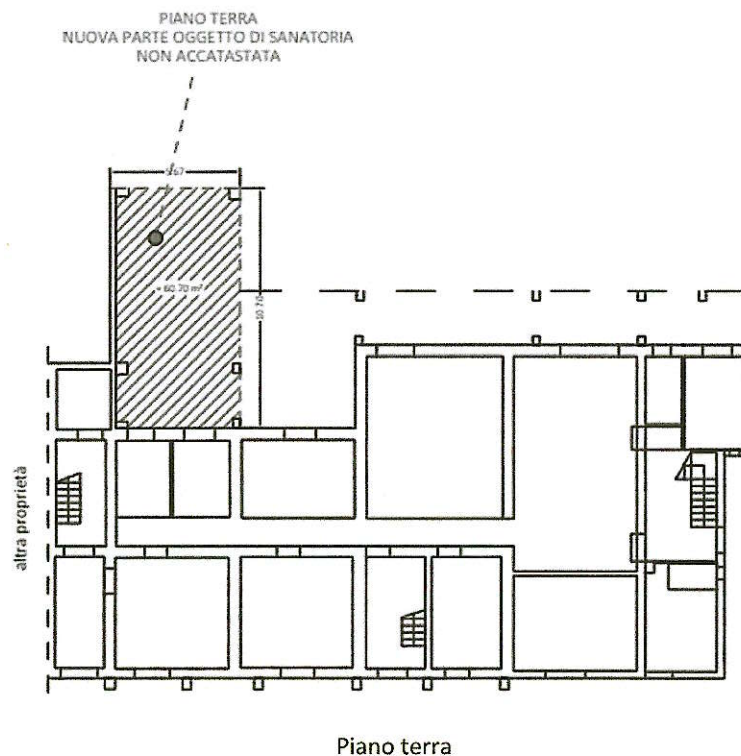
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2024 Pratica n. BN0032337 in atti dal 30/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32337.1/2024).
- d. dal 25/05/2022 al 30/04/2024 Immobile attuale Comune di TELESE TERME (L086) (BN) **Foglio 10 Particella 21 Subalterno 8** STRADA PROVINCIALE 87 SANNITICA n. SNC Piano S1. VARIAZIONE del 25/05/2022 Pratica n. BN0031790 in atti dal 25/05/2022 VERIFICA D'UFFICIO VARIAZIONE DOCFA P. 30433/2021 (n. 31790.1/2022). Annotazioni: variazione su istanza d'ufficio del 24/05/2022 acquisita agli atti al prot. n. bn0031485 del 2022 classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) â planimetria non certificabile;
- e. dal 25/05/2022 al 30/04/2024 Immobile attuale Comune di TELESE TERME (L086) (BN) **Foglio 10 Particella 21 Subalterno 9** STRADA PROVINCIALE 87 SANNITICA n. SNC Piano T – 1. VARIAZIONE del 25/05/2022 Pratica n. BN0031790 in atti dal 25/05/2022 VERIFICA D'UFFICIO VARIAZIONE DOCFA P. 30433/2021 (n. 31790.1/2022). Annotazioni: variazione su istanza d'ufficio del 24/05/2022 acquisita agli atti al prot. n. bn0031485 del 2022 classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) â planimetria non certificabile. dal 30/04/2024 Immobile attuale
- f. Comune di TELESE TERME (L086) (BN) **Foglio 10 Particella 21 Subalterno 9** STRADA PROVINCIALE 87 SANNITICA n. 11 Piano T – 1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2024 Pratica n. BN0032335 in atti dal 30/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32335.1/2024).

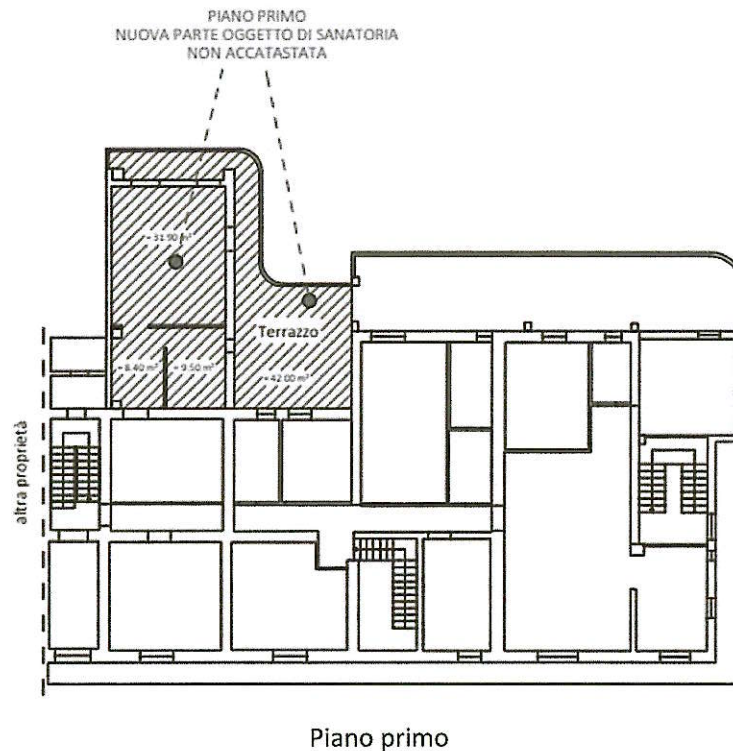
### Note di dettaglio.

#### Permesso di costruire in sanatoria N. 86 del 14.11.2008.

In relazione al precedente punto N. 3 *Permesso di costruire in sanatoria n. 86 del 14.11.2008, prot. 15142*, si segnala quanto segue.

Gli immobili oggetto della sanatoria sono rappresentati nei grafici allegati di cui appresso si riporta una immagine esplicativa.





Piano primo

Le **nuove parti di edificio** realizzate e sanate non sono riportate in catasto, non sono oggetto della procedura fallimentare RG 65/2021 e, pertanto, **non sono state oggetto di stima**.

Il permesso di costruire in sanatoria N. 82 del 14.11.2008 è stato rilasciato [redacted], ai sensi del capo 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato ed integrato dal d.lgs. 27.12.2002 n. 301.

#### **Modifiche catastali relative all'unità immobiliare Foglio 10 Particella 21 Subalterno 6**

Note relative al precedente punto 8, modifiche catastali relative all'unità immobiliare Foglio 10 Particella 21 Subalterno 6.

Per questa u.i. è stata presentata SUE del comune di Telesse Terme la C.I.L.A. protocollo 6718 del 04.05.2021, [redacted]

Oggetto di questa pratica edilizia erano i "lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio residenziale alla via Nazionale Sannitica – Frazionamento di una unità immobiliare in proprietà di [redacted] consistenti nel frazionamento dell'unità Foglio 10 – N. 21 – sub 6 (nella relazione tecnica asseverata allegata alla CILA si riporta il riferimento catastale Foglio 10 – particella 21/2 che **RISULTA SOPPRESSA!**)





Inoltre, presso il SUE di Telesse Terme non è stata reperita la CFL, la comunicazione di fine lavori (CFL) con il collaudo a firma di un tecnico abilitato una volta terminati i lavori, anche se non è un obbligo.

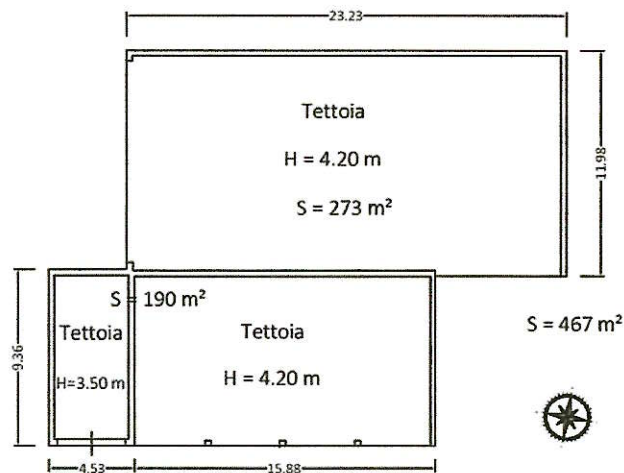
Mentre le visure relative ai nuovi sub creati (sub 7, sub 8, sub 9) sono aggiornate, non sono state reperite planimetrie dei nuovi subalterni.

### NCEU Comune di Telesse Terme – Foglio 10 – particella 366

Trattasi di tettoie realizzate con tamponamenti perimetrali su n. 3 lati in muratura e copertura in lamiera grecata e capriate metalliche.

L'UTC di Telesse ha segnalato l'assenza di qualsiasi titolo edilizio abilitativo, ipotizzando che siano state realizzate prima della Legge Ponte del 06.08.1967, n. 765.

Foglio 10 - N. 366 - C07 - PT





[REDACTED] b [REDACTED] A [REDACTED] [REDACTED]

### Criteria di stima

I criteri di stima degli immobili sono molteplici, tra questi il criterio analogico, quello del costo di riacquisto o ricostruzione e del costo di riproduzione; tuttavia, nella pratica professionale, i metodi valutativi più utilizzati, possono essere sostanzialmente ricondotti alle seguenti principali metodologie:

#### 1) Metodo della stima comparativa

Con il metodo di stima comparativa il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione, ossia, abitazioni civili, negozi, capannoni commerciali, aree fabbricabili o terreni. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestable) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.

Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori; essi hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto. È, ad esempio, evidente che un appartamento ad uso di civile abitazione avrà un valore maggiore se sarà ubicato al piano attico piuttosto che al piano terreno. Ulteriore elemento di scostamento dalla media, a parità di ubicazione territoriale, può essere rappresentato dall'età, dallo stato di conservazione o dal valore storico e artistico del fabbricato

Applicando, via via, tutti i coefficienti, che dovessero risultare necessari e più adeguati ad una idonea e più precisa valutazione, si otterrà, infine, un numero di differenziazione unico, dato, appunto, dal prodotto di tutti i singoli moltiplicatori utilizzati.

Esistono coefficienti che tengono conto, come già accennato, del livello del piano (per gli appartamenti con ascensore il moltiplicatore previsto per il piano terreno è 0,90, mentre per l'ultimo piano è stabilito in 1,05), oppure della presenza di pertinenze collegate all'immobile principale (per la cantina il coefficiente è stabilito in 0,20; per il box c'è, invece, ampia variabilità, infatti, la valutazione differisce a seconda del tasso di difficoltà di reperimento del parcheggio osservato nella zona: si oscilla tra 0,80 e 1,40).

E ancora, sono previsti appositi coefficienti per uffici, magazzini, negozi, depositi, laboratori etc.

Ulteriori moltiplicatori dovranno, poi, essere adottati per operare le necessarie "correzioni", rispetto ai valori medi, riguardanti lo stato di conservazione, l'età, la tipologia dell'immobile considerato.

Anche agli immobili locati devono essere applicati dei numeri moltiplicatori i quali, però, hanno l'esclusiva funzione di ridurre il loro valore di mercato; ciò avviene proprio per il fatto che il bene non è immediatamente disponibile con conseguente contrazione nella richiesta da parte di eventuali e potenziali acquirenti.

Il metodo comparativo appena descritto, utilizzabile, comunque, per qualsiasi tipo di immobile, è, però, particolarmente indicato per fabbricati che non siano produttivi di reddito proprio come, ad esempio, le abitazioni monofamiliari.

Tuttavia, nel caso in cui, durante il periodo di tempo considerato, che deve, peraltro, essere il più recente possibile, proprio per tenere conto dell'effettivo valore di mercato, sia avvenuto un numero molto ridotto di transazioni, o le informazioni relative alle stesse siano esigue e comunque non sufficienti per una adeguata comparazione, il metodo appena descritto, da solo, potrebbe non essere sufficiente ai fini di un realistico apprezzamento. Sarà, allora, possibile applicare altri metodi e confrontare, eventualmente, i risultati così ottenuti.

#### 2) Metodo della capitalizzazione delle entrate nette esigibili (rendita illimitata) e di attualizzazione dei flussi di cassa (rendita definita).

Nel caso si verifichi la situazione prospettata, in cui non vi siano sufficienti ed attendibili informazioni per una stima comparativa come sopra descritta, sarà utile, specie per la valutazione degli immobili di tipo commerciale, ricorrere a metodologie che tengano conto della componente reddituale; essa è rappresentata, in particolare, dai canoni comparativamente determinabili sulla base di situazioni note di





mercato e quindi potenzialmente percepibili, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.

Nel caso si possa presumere, con l'ausilio di opportune ricerche di mercato, il valore di locazione annua per un dato fabbricato, sarà possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile.

All'entrata netta, ovvero il canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte, viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 5% - 7% (il calcolo è dato da: entrata netta esigibile annua \* 100/5, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i). Si ottiene così il valore di mercato del fabbricato allo stato libero.

Sarà possibile calcolare, per immobili simili, ma locati, il loro valore di mercato partendo dalla stima del fabbricato libero, preso come riferimento, applicando, però, alla stessa, gli opportuni coefficienti di correzione previsti per i vari tipi di locazione (ad esempio, per fabbricati locati in cui sia il canone che la durata sono liberi è applicabile un coefficiente pari a 0,95; per le locazioni uso turistico è invece previsto un valore di 0,99).

La valutazione dell'immobile può anche essere determinata in funzione dei flussi di cassa prodotti nel corso di un arco temporale prestabilito.

Vengono utilizzate, in proposito, le medesime formule che si rendono necessarie per l'analisi degli investimenti. I flussi di cassa previsti vengono attualizzati, (valore corrente di un flusso di cassa futuro) e le previsioni sono realizzate mediante i contratti di locazione esistenti o in mancanza, tramite i canoni di locazione mediamente praticati dal mercato per tipo di immobile e zona geografica di ubicazione. I flussi suddetti si conteggiano al netto dei costi di esercizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, dell'Imposta Comunale sugli Immobili, e sono aumentati di eventuali agevolazioni finanziarie e/o fiscali (detrazione interessi passivi su mutui ipotecari). Il periodo di riferimento è in genere stabilito in 5 anni. La sommatoria dei flussi così calcolata viene aumentata del cosiddetto valore residuo di cessione calcolato sulla base dell'utile netto relativo al primo anno successivo a quello assunto come ultimo nell'analisi di attualizzazione. Per ciò che concerne, infine, il tasso di sconto da applicare nel calcolo di attualizzazione, è lecito poterlo esprimere come la sommatoria del valore del tasso di interesse applicato ai titoli di stato con scadenza corrispondente a quella dell'analisi prospettata e del premio per il rischio in genere compreso nel settore immobiliare nella misura di 1% - 3%.

Al valore così ottenuto è possibile applicare un ulteriore incremento percentuale (0% - 5%) che può essere giustificato dalla particolare tipologia dell'immobile considerato, dalla zona di ubicazione, dalle politiche fiscali locali e di investimento sul territorio, dalla qualità dei contratti di locazione e così via. Si può, infine, presumere un tasso costante per tutti gli "n" anni di durata dell'analisi.

A conclusione si può rappresentare la valutazione dell'immobile utilizzando la formula finanziaria della rendita definita ovvero:

$$V = \sum F C_t / (1+i)^t + V_r / (1+i)^n$$

in cui:

V = valore dell'immobile

$\sum$  = sommatoria per "t" che va da 1 a "n";

FC<sub>t</sub> = flusso di cassa disponibile al tempo t (t = 1, 2, 3...n);

i = tasso di attualizzazione;

V<sub>r</sub> = valore residuo del fabbricato





### **Stima del probabile valore di mercato**

Applicando il metodo sintetico comparativo di cui si è detto nel paragrafo precedente, si è addivenuti alla individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della procedura fallimentare RG 65/2021 – Tribunale di Benevento.

Adottando i valori di mercato rilevabili, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ottengono i più probabili valori di mercato di seguito calcolati.

### **Superficie Commerciale**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

### **Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale**

Si applica il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

### **Stima dei terreni**

Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni si opererà un'interpolazione tra i valori agricoli e le serie storiche di compravendita, peraltro, in numero estremamente esiguo.

- SEGUE -





**Più probabili valori di mercato - Fabbricati**

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

<b>Immobile sito in:</b>	
Telese Terme	prov. BN
Strada Provinciale 87 Sannitica	n.civ. 11
	C.A.P. 82037

<b>Dati catastali:</b>	Foglio	10	Partic.	21	Sub.	3
	Piano	T-1	Categoria catast.	C02	Consist. cat.	35

<b>Proprietà:</b>	[REDACTED]
	Strada Provinciale 87 Sannitica

<b>Consistenza:</b>	Sup. coperta :	Mq.	35,00	Mq. Comm.II	35,00
	Sup. scoperta :	Mq.	565,00	Mq. Comm.II	14,10

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>			
<b>INTRINSECHE</b>	STATO CONSERVATIVO :	medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI :	parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI :	media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO :	libero da locazione	1,00
<b>ESTERNE</b>	LOCALIZZAZIONE :	distante da centro urbano	0,95
	COLLEGAMENTO STRADALE :	accessibilità agevole	1,05

<b>Calcolo del valore di mercato</b>				
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	375,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	49,10
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,95
	a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>	€.	<b>17.491,88</b>

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Telese Terme Foglio 10 – n. 21 – sub 3 risulta pari ad euro **17.491,88**.





### SCHEDA DI VALUTAZIONE

<b>Immobile sito in:</b>			
Telese Terme		prov. BN	
Strada Provinciale 87 Sannitica		11	C.A.P. 82037
edificio	scala	piano 1	int.

<b>Dati catastali:</b>	Foglio	10	Partic.	21	Sub.	4
	Plano	1	Categoria catast.	A04	Consist. cat.	17

<b>Proprietà:</b>	[REDACTED]
	Strada Provinciale 87 Sannitica

<b>Consistenza:</b>	Sup. resid/le coperta Mq.	17,00	Mq. Comm.II	17,85
	Sup. scoperta Mq.	565,00	Mq. Comm.II	12,66
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.II	

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
<b>APPARTAMENTO</b>	PIANO : primo	0,95
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO : su un solo lato	0,95
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
<b>EDIFICIO</b>	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : con rilevanti spazi	1,02
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona : € 575,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 30,51
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,92
a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 16.139,79</b>	

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Telese Terme Foglio 10 – n. 21 – sub 4 risulta pari ad **euro 16.139,79.**





## SCHEDA DI VALUTAZIONE

<b>Immobile sito in:</b>			
Telese Terme		prov. BN	
Strada Provinciale 87 Sannitica		11	C.A.P. 82037
edificio	scala	piano T	int.

<b>Dati catastali:</b>	Foglio	10	Partic.	21	Sub.	5
	Plano	T	Categoria catast.	A07	Consist. cat.	201

<b>Proprietà:</b>	[REDACTED]
	Strada Provinciale 87 Sannitica

<b>Consistenza:</b>	Sup. resid/le coperta Mq.	201,00	Mq. Comm.li	198,45
	Sup. scoperta Mq.	565,00	Mq. Comm.li	27,38
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
APPARTAMENTO	PIANO: terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO: normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO: su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE: discretamente assolata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	VISTA: prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA: non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI: con rilevanti spazi	1,02
	APPART. PORTIERE: senza appartamento portiere	1,00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona : € 1.100,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 225,83
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,90
a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 223.571,70</b>	

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Telese Terme Foglio 10 – n. 21 – sub 5 risulta pari ad euro 223.571,70.





## SCHEDA DI VALUTAZIONE

<b>Immobile sito in:</b>			
Telese Terme		prov. BN	
Strada Provinciale 87 Sannitica		11	C.A.P. 82037
edificio	scala	piano T	int.

<b>Dati catastali:</b>	Foglio 10	Partic. 21	Sub. 7
	Piano T	Categoria catast. C06	Consist. cat. 76

<b>Proprietà:</b>	[REDACTED]
	Strada Provinciale 87 Sannitica

<b>Consistenza:</b>	Sup. resid/le coperta Mq.	76,00	Mq. Comm.II	76,00
	Sup. scoperta Mq.	565,00	Mq. Comm.II	17,38
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.II	

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
APPARTAMENTO	PIANO : terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO : su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : con rilevanti spazi	1,02
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>			
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 400,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 93,38
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,90
	a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>	<b>€. 33.616,80</b>

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Telese Terme Foglio 10 – n. 21 – sub 7 risulta pari ad euro 33.616,80.





### SCHEDA DI VALUTAZIONE

<b>Immobile sito in:</b>			
Telese Terme		prov. BN	
Strada Provinciale 87 Sannitica		11	C.A.P. 82037
edificio	scala	piano S1	int.

<b>Dati catastali:</b>	Foglio	10	Partic.	21	Sub.	8
	Plano	S1	Categoria catast.	C02	Consist. cat.	28

<b>Proprietà:</b>	[REDACTED]
	Strada Provinciale 87 Sannitica

<b>Consistenza:</b>	Sup. resid/le coperta Mq.		Mq. Comm.li	
	Sup. scoperta Mq.	565,00	Mq. Comm.li	11,30
	Sup. accessori Mq.	28,00	Mq. Comm.li	7,00

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
APPARTAMENTO	PIANO : seminterrato	0,70
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO : su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE : non assoluta	0,93
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : scadente	0,95
	SPAZI CONDOMINIALI : con rilevanti spazi	1,02
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>			
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 400,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 18,30
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,62
a) x b) x c)		<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>	<b>€. 4.538,40</b>

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Telese Terme Foglio 10 – n. 21 – sub 8 risulta pari ad euro **4.538,40**.





[REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED]

---

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

<b>Immobile sito in:</b>			
Telese Terme		prov. BN	
Strada Provinciale 87 Sannitica	11	C.A.P. 82037	
edificio <input type="text"/>	scala <input type="text"/>	piano 1	int. <input type="text"/>

<b>Dati catastali:</b>	Foglio 10	Partic. 21	Sub. 9
	Piano 1	Categoria catast. A07	Consist. cat. 241

<b>Proprietà:</b>	[REDACTED]
	Strada Provinciale 87 Sannitica

<b>Consistenza:</b>	Sup. resid/le coperta Mq.	241,00	Mq. Comm.II	236,45
	Sup. scoperta Mq.	583,70	Mq. Comm.II	36,81
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.II	

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
<b>APPARTAMENTO</b>	PIANO : primo	0,95
	STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
	AFFACCIO : su due lati	0,98
	ESPOSIZIONE : discretamente assolata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
<b>EDIFICIO</b>	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : con rilevanti spazi	1,02
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>			
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 1.100,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 273,26
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,95
	a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>	<b>€. 285.556,70</b>

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Telese Terme Foglio 10 – n. 21 – sub 9 risulta pari ad euro **285.556,70**.





**Più probabili valori di mercato - Terreni**

Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Valore di stima
					[€/m <sup>2</sup> ]			
Telese Terme (BN)	via Cinque Vie	NCT	4	134	2,08	seminativo 1 <sup>^</sup>	2.140	€ 4.442,31
Telese Terme (BN)	Via Vallo Roondo (trav.)	NCT	12	323	2,84	sem. arb. 1 <sup>^</sup>	5.290	€ 15.032,93
Telese Terme (BN)	Via Vallo Roondo (trav.)	NCT	12	324	2,84	sem. arb. 1 <sup>^</sup>	60	€ 170,51
Telese Terme	SS Sannitica, 87	NCT	4	69	4,18	vigneto	5.750	€ 24.036,87
Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	64	2,08	seminativo 2 <sup>^</sup>	1.810	€ 3.757,28
Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	NCT	13	76	2,08	seminativo 4 <sup>^</sup>	820	€ 1.702,19
Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5016	2,29	sem. arb. 2 <sup>^</sup>	64	€ 146,29
Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	NCT	7	5134	0,59	bosco ceduo	37	€ 21,99
Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5163	2,29	sem. arb. 2 <sup>^</sup>	350	€ 800,03
Castel Campagnano (CE)	Località Squille	NCT	14	5184	2,29	sem. arb. 2 <sup>^</sup>	1.250	€ 2.857,25
Castel Campagnano (CE)	Località Squille (catasto Rotabile Squille)	NCT	14	5161	2,08	ente urbano	250	€ 518,96

- SEGUE -





## CONCLUSIONI

All'esito di quanto sin qui esposto si riporta di seguito il riepilogo dei più probabili valori di mercato stimati ed i valori delle quote di proprietà del sig. [REDACTED].  
Il dettaglio analitico è riportato nell'allegata tabella.

### RIEPILOGO DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO

FABBRICATI											
N.	Quota	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Consistenza	Valore di stima	% Fall. 65/2021
1	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	21	3	T-1	C02	35	€ 17.491,88	3.883
2	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	21	4	1	A04	17	€ 16.139,79	3.583
3	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	21	5	T-1	A07	201	€ 223.571,70	49.633
4	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	21	6	S1-T-1	A07	275	SOPPRESSA	
4.1	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	21	7		C06	98,1	€ 33.616,80	7.463
4.2	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	21	8		C08	29,7	€ 4.538,40	1.008
4.3	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	21	9		A07	237,5	€ 285.556,70	63.394
5	0,222	Telese Terme (BN)	NCEU	10	366		T	C07	463	€ 185.200,00	41.114
TERRENI						[€/m <sup>2</sup> ]					
6	0,222	Telese Terme (BN)	NCT	4	134	2,08		seminativo 1 <sup>^</sup>	2.140	€ 4.442,31	€ 986,19
7	0,222	Telese Terme (BN)	NCT	12	323	2,84		sem. arb. 1 <sup>^</sup>	5.290	€ 15.032,93	€ 3.337,31
8	0,222	Telese Terme (BN)	NCT	12	324	2,84		sem. arb. 1 <sup>^</sup>	60	€ 170,51	€ 37,85
9	0,222	Telese Terme	NCT	4	69	4,18		vigneto	5.750	€ 24.036,87	€ 5.336,19
10	0,667	Telese Terme	NCT	13	64	2,08		seminativo 2 <sup>^</sup>	1.810	€ 3.757,28	€ 2.506,11
11	0,667	Telese Terme	NCT	13	76	2,08		seminativo 4 <sup>^</sup>	820	€ 1.702,19	€ 1.135,36
12	1	Castel Campagnano (CE)	NCT	7	5016	2,29		sem. arb. 2 <sup>^</sup>	64	€ 146,29	€ 146,29
13	1	Castel Campagnano (CE)	NCT	7	5134	0,59	deriva da 215	bosco ceduo	37	€ 21,99	€ 21,99
14	1	Castel Campagnano (CE)	NCT	14	5163	2,29		sem. arb. 2 <sup>^</sup>	350	€ 800,03	€ 800,03
15	1	Castel Campagnano (CE)	NCT	14	5184	2,29	deriva da 5164	sem. arb. 2 <sup>^</sup>	1.250	€ 2.857,25	€ 2.857,25
16	1	Castel Campagnano (CE)	NCT	14	5161	2,08	T	ente urbano	250	€ 518,96	€ 518,96
										Totale complessivo	Totale quote %
										€ 819.601,88	€ 187.761,12





In definitiva, il più probabile valore di mercato totale degli immobili risulta pari a:

**$V_{totale} = \text{euro } 819.601,88$**

Il più probabile valore di mercato delle quote di proprietà del sig. [REDACTED] facenti capo alla procedura concorsuale RF 65/2021 – Tribunale di Benevento – risulta pari a:

**$V_{\%65/2021} = \text{euro } 187.761,12$**

(euro cento ottanta settemila settecento sessantuno/12)

\*\*\*\*\*

**Nota finale**

*Si rappresenta, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel  $\pm 10\%$ .*

\*\*\*\*\*

Ringraziando per la fiducia accordata, rimango a disposizione per ogni eventuale necessità.  
Avellino, maggio 2025.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
 [REDACTED]

Allegati

- A.1 Provvedimento autorizzazione GD
- A.2 Visure catastali
- A.3 Elaborati – mappe – planimetrie catastali
- A.4 Grafici
- A.5 Atti UTC
- A.6 Dichiarazione di successione
- A.7 Grafici sanatoria
- A.8 Luoghi
- A.9 Elenco beni con valori di stima
- A.10 Rilievi fotografici
- A.11 Verbale sopralluogo
- A.12 Istanza liquidazione onorario



RIEPILOGO DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO E SUDDIVISIONE IN LOTTI

FABBRICATI																		
N.	Quota	Diritto	Comune	Località	Ditta	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Descrizione	Consistenza [m <sup>2</sup> ]	Valore di stima	% Fall. 65/2021	LOTTO #		
1	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	Concordante	NCEU	10	21	3	T-1	C02	Magazzini e locali deposito	35	€ 17.491,88	€ 3.883,20	1		
2	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	Concordante	NCEU	10	21	4	1	A04	Abitazioni di tipo popolare	17	€ 16.139,79	€ 3.583,03	2		
3	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	Concordante	NCEU	10	21	5	T-1	A07	Abitazioni in villini	201	€ 223.571,70	€ 49.632,92	3		
4.1	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	Concordante	NCEU	10	21	7		C06	Rimesse autorimesse	98,1	€ 33.616,80	€ 7.462,93	4		
4.2	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	Concordante	NCEU	10	21	8		C02	Magazzini e locali deposito	29,7	€ 4.538,40	€ 1.007,52	5		
4.3	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	Concordante	NCEU	10	21	9		A07	Abitazioni in villini	237,5	€ 285.556,70	€ 63.393,59	6		
5	0,222	Piena proprietà	Telese Terme (BN)	SP 87 Sannitica 11	Parzialmente concordante	NCEU	10	366		T	C07	Tettoie chiuse o aperte	463	€ 185.200,00	€ 41.114,40	7		
N.B. L'IMMOBILE FOGLIO 10 - PARTICELLA 21 SUB 1 E' BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE AI SUB 3, 4, 5, 7, 8, 9																		
TERRENI																		
										[€/m <sup>2</sup> ]							LOTTO #	
6	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	via Cinque Vie	Concordante	NCT	4	134	2,08		seminativo 1 <sup>a</sup>	Terreno	2.140	€ 4.442,31	€ 986,19	8		
9	0,222	Piena proprietà	Telese Terme	SS Sannitica, 87	Discordante	NCT	4	69	4,18		vigneto	Terreno	5.750	€ 24.036,87	€ 5.336,19			
													€ 6.322,38					
7	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Roondo (trav.)	Concordante	NCT	12	323	2,84		sem. arb. 1 <sup>a</sup>	Terreno	5.290	€ 15.032,93	€ 3.337,31	9		
8	0,222	Enfiteuta	Telese Terme (BN)	Via Vallo Roondo (trav.)	Concordante	NCT	12	324	2,84		sem. arb. 1 <sup>a</sup>	Terreno	60	€ 170,51	€ 37,85			
													€ 3.375,16					
10	0,667	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	Concordante	NCT	13	64	2,08		seminativo 2 <sup>a</sup>	Terreno	1.810	€ 3.757,28	€ 2.506,11	10		
11	0,667	Piena proprietà	Telese Terme	Contrada Piana o Vallo Rotondo	Concordante	NCT	13	76	2,08		seminativo 4 <sup>a</sup>	Terreno	820	€ 1.702,19	€ 1.135,36			
													€ 3.641,47					
12	1	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	Concordante	NCT	7	5016	2,29		sem. arb. 2 <sup>a</sup>	Terreno	64	€ 146,29	€ 146,29	11		
13	1	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Fontana	Concordante	NCT	7	5134	0,59	deriva da 215	bosco ceduo	Terreno	37	€ 21,99	€ 21,99			
													€ 168,28					
14	1	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	Concordante	NCT	14	5163	2,29		sem. arb. 2 <sup>a</sup>	Terreno	350	€ 800,03	€ 800,03	12		
15	1	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille	Concordante	NCT	14	5184	2,29	deriva da 5164	sem. arb. 2 <sup>a</sup>	Terreno	1.250	€ 2.857,25	€ 2.857,25			
16	1	Piena proprietà	Castel Campagnano (CE)	Località Squille (catasto Rotabile Squille)	Concordante	NCT	14	5161	2,08	T	ente urbano	Terreno edificato o pertinenziale, non più agricolo, censito al catasto fabbricati	250	€ 518,96	€ 518,96			
													€ 4.176,24					
													Totale complessivo	€ 819.601,88		Totale quote %	€ 201.268,41	