



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 173/2019 R.G.E.

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

PERIZIA DI STIMA

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

Sommario

PREMESSA	4
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
LOTTO 1	7
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	8
RISPOSTA AL QUESITO B	9
RISPOSTA AL QUESITO D	10
RISPOSTA AL QUESITO E	10
RISPOSTA AL QUESITO F	10
RISPOSTA AL QUESITO G	10
RISPOSTA AL QUESITO H	10
RISPOSTA AL QUESITO I	10
CRITERIO DI STIMA	10
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	11
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	11
LOTTO 2	13
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	14
RISPOSTA AL QUESITO B	14
RISPOSTA AL QUESITO D	15
RISPOSTA AL QUESITO E	15
RISPOSTA AL QUESITO F	15
RISPOSTA AL QUESITO G	15
RISPOSTA AL QUESITO H	15
RISPOSTA AL QUESITO I	15
CRITERIO DI STIMA	15
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	16
LOTTO 3	17
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	18
RISPOSTA AL QUESITO D	19
RISPOSTA AL QUESITO E	19
RISPOSTA AL QUESITO F	19
RISPOSTA AL QUESITO G	19
RISPOSTA AL QUESITO H	19
RISPOSTA AL QUESITO II	19

CRITERIO DI STIMA	19
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	20
LOTTO 4.....	27
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	28
RISPOSTA AL QUESITO D.....	29
RISPOSTA AL QUESITO E.....	29
RISPOSTA AL QUESITO F.....	29
RISPOSTA AL QUESITO G	29
RISPOSTA AL QUESITO H.....	29
RISPOSTA AL QUESITO II	29
CRITERIO DI STIMA	29
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	30
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE.....	30
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO	31

All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 173/2019 R.G.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 173/2019 del Tribunale di Benevento, promosso dalla [REDACTED] nei confronti [REDACTED] l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 23/02/2022 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 30/03/2022. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 23/02/2022 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

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

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ eventuali cause in corso;

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non

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

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

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

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

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

I lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre:

- **Lotto1- Abitazione e posti auto siti a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC;**
- **Lotto2- Aree urbane site a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC;**
- **Lotto3- Immobile a rustico sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC;**
- **Lotto4- Box auto sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC.**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

*Abitazione (A/2) Foglio 12 part.IIa 549 sub2 e
Posti auto Foglio 12 part.IIa 549 sub13-16-17
siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC*

L'Esperto

ing. Vito Petese

Lotto 1**Abitazione e posti auto siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla Via Bosco Lupino SNC.**

Il Lotto1 è costituito da un fabbricato sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificato al catasto al foglio 12 part.Illa 549 sub2 (A/2) e posti auto aventi identificativi catastali foglio 12 part.Illa 549 sub13 (C/6), sub16 (C/6) e sub17 (C/6) con diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile appartenente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto del lotto 1 sono ubicati nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. L'abitazione e i posti auto sono posizionati all'interno di un complesso residenziale recintato, costituito da ville e case a schiera, box auto, posti auto all'aperto e spazi di manovra comuni.

Le strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui l'immobile è compreso è via Bosco Lupino SNC, via connessa alla SP57 della provincia di Benevento.

L'edificio è circondato da un'ampia area giardino che lo cinge su tre lati (fronti nord, est, sud). L'immobile confina a nord con la p.Illa 549 sub 22 (area di manovra), a ovest con il sub 3 (villa a schiera), ad est con il sub 22 (area di parcheggio 3 area incolta) ed infine a sud sempre con il sub 22 (area di rispetto al confine con le p.Ile 448 e 347). L'area giardino è recintata con muretto in cls sovrastato da ringhiera in ferro. (cfr. all. n. **1: Planimetria del lotto 1** e cfr. all. n **2: Rilievo fotografico**).

L'edificio, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato e con tamponamenti in forati si eleva su tre livelli fuori terra, ed è caratterizzato da un rivestimento in intonaco, è tinteggiato di giallo alternato e ha un rivestimento in mattoni che valorizza il porticato disposto sul fronte sud. La copertura è realizzata a spioventi ricoperti da coppi e al primo piano si ravvisa la presenza di un balcone disposto nella zona est dell'edificio. Gli infissi esterni dotati di vetrocamera sono realizzati in PVC effetto noce, mentre le persiane sono in ferro tinteggiate di colore marrone con predisposizione per zanzariera.

Superato il cancello d'ingresso del giardino pertinenziale posto a nord-est della proprietà, è possibile attraverso il vialetto accedere all'immobile tramite una porta blindata. Al piano terra è distribuita la zona giorno costituita da un grande vano salone/soggiorno, con vista su portico, una zona adibita a cucina ed un bagno. L'intero piano è tinteggiato di bianco, la zona cucina riporta la predisposizione e gli attacchi per l'impianto idrico e fognante e un rivestimento ceramico, su tutta la parete est. Il pavimento ed il battiscopa sono in piastrelle ceramiche di colore grigio chiaro. Il bagno, posto a ridosso della parete ovest e al confine con la particella sub 3, è dotato di sanitari ceramici in vetrochina bianca, di ripostiglio per lavatrice, di pavimento con piastrelle ceramiche grigie quadrate di medio formato, mentre i rivestimenti parietali ceramici sono di color verde smeraldo.

Le porte dell'intero piano sono in legno tamburato effetto noce Tanganica. All'interno del bagno è presente il collettore dell'impianto di riscaldamento.

Dalla zona giorno, una scala a tre rampe, dotata di ringhiera e corrimano in ferro, conduce al piano superiore, ove sono presenti i vani della zona notte. Il primo piano consta di due vani, un disimpegno

ed un bagno. I vani, il bagno ed il disimpegno hanno il pavimento in listoni ceramici marrone con effetto legno parquet. Le pareti dei vani sono tinteggiate di bianco mentre il bagno è dotato di sanitari in vetrochina bianca e le piastrelle di rivestimento delle pareti sono in ceramica di colore beige. Su una parete del disimpegno è collocato l'alloggio per il collettore dell'impianto di riscaldamento. Il balcone posto al primo piano, su cui affacciano i due vani attraverso le portefinestre in PVC, ha il pavimento rivestito con marmette ceramiche e la ringhiera in ferro. Dal pianerottolo di arrivo del primo piano è possibile intravedere la botola di accesso al piano lavanderia/sottotetto, ma l'assenza della scala a chiocciola prevista da progetto impedisce di fatto la visione e l'ispezione dell'ultima zona posta al secondo piano.

L'edificio a schiera è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento a pavimento, predisposizione impianto elettrico, di illuminazione e antenna TV, impianto telefonico, videocitofono, impianto di allarme (fotocellule), impianto a gas ed impianto idrico e fognante. Quest'ultimo è allacciato alla condotta fognante cittadina.

Usciti dall'immobile, posizionati ad est, e a sinistra rispetto alla recinzione d'ingresso della zona giardino, è presente un'area di parcheggio ampia entro cui il presente lotto annovera tre posti auto non numerati. L'area scoperta a parcheggio è realizzata con rivestimento pavimentale bituminoso e cordoli in cemento.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), l'immobile è stato edificato tra gli anni 2011 e 2014. Dai Titoli Edilizi estratti dall'UTC del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 01/06/2022 formulata dallo scrivente e protocollata con N° 8632 in data 03-06-2022, si evince che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905 con data inizio lavori entro il 03/11/2012 e fine lavori entro il 03/11/2014 e ritirato in data 04/07/2012;
- DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 132;
- Certificato di Agibilità N.999 del 21.11.2014 richiesto in data 08.10.2014 con protn.16649 e ritirato in data 25/11/2014. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

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

- Le planimetrie catastali sono conformi all'attuale stato dei luoghi;
- Le planimetrie allegate al PdC N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905, reperite all'UTC del Comune di S. Giorgio del Sannio sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi, poiché è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo dell'abitazione e inoltre una parte del porticato/patio è stato destinato a cucina creando un aumento di volumetria, costituendo una difformità urbanistica ed edilizia rispetto a quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati dall'ufficio competente allo scrivente perito;
- Le DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 13, citate nel Certificato di agibilità N.999 del 21.11.2014 non è pervenuta allo scrivente.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U e sono catastalmente conformi allo stato dei luoghi tranne che per la presenza della scala a

chiocciola che conduce al piano secondo. Al momento del sopralluogo non vi era nessuna scala. (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto 1**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e

Le unità immobiliari consistenti il lotto 1 risultano così censite nel catasto fabbricati del Comune di San Giorgio del Sannio (BN):

- Foglio 12, particella 549 sub 2, civile abitazione categoria A/2 classe/5, sita in Via Bosco Lupino SNC consistenza 6 vani, superficie catastale 205 mq, piano: T -1 - 2;
- Foglio 12, particella 549 sub 13, categoria C/ 6, classe/1, sita in Via Bosco Lupino SNC, superficie catastale 12 mq, piano: T;
- Foglio 12 particella 549 sub 16, categoria C/6, classe/1, sita in Via Bosco Lupino SNC, superficie catastale 12 mq, piano: T;
- Foglio 12, particella 17, categoria C/6 classe/1, sita in Via Bosco Lupino SNC superficie catastale 12 mq, piano: T;

Proprietà intestata a [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro- tempore, [REDACTED], la quota 1/1 (intero).

RISPOSTA AL QUESITO f

Gli immobili al momento del sopralluogo erano liberi.

RISPOSTA AL QUESITO g

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

RISPOSTA AL QUESITO h

Gli immobili fanno parte di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato,

inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2022, per la zona in questione extraurbana/ZONA AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona catastale 0, per abitazioni civili con stato manutentivo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 670,00 €/mq (min) e 860,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo e conservativo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 765,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

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

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo di 765,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 143,63 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(146,00, \text{mq} \times 765,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 111.690$

Il valore della superficie dei Patii e porticati è pari a:

$(21,10 \text{ mq} \times 765,00 \text{ €/mq} \times 0,35) = \text{€}. 5.649,53$

Il valore della superficie dei balconi è pari a:

$(9,20 \text{ mq} \times 765,00 \text{ €/mq} \times 0,25) = \text{€}. 1.759,50$

Il valore di giardini di ville e villini è pari a:

$(356,50 \text{ mq} \times 765,00 \text{ €/mq} \times 0,15) = \text{€}. 40.908,38$

Il valore di depositi, cantine comunicanti è pari a:

$(58,23 \text{ mq} \times 765,00 \text{ €/mq} \times 0,50) = \text{€}. 22.272,33$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:

182.279,74 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammonta a 1.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$182.279,74 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 180.779,74 \text{ €}$

Pertanto il valore dell'abitazione facente parte del lotto 1 viene quantificato in c.t. 181.000,00€ (diconsi euro centottantunomila/00).

Per la valutazione dei posti auto scoperti si considerano i valori rinvenuti dal Borsino immobiliare, dove si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 178,00 €/mq (min) e 252,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato conservativo dei posti auto scoperti e la vetustà si userà il valore medio che è pari a 215,00 €/mq.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo di 215,00 €/mq si ottiene:

Il valore della superficie lorda commerciale totale dei tre posti auto è pari a 37,50 mq:

$(37,50 \text{ mq} \times 215,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 8.062,50$

L'importo viene arrotondato a 8.000,00€

Pertanto il valore dei 3 posti auto scoperti facenti parte del lotto 1 viene definitivamente quantificato in

8.000,00 € (diconsi euro ottomila/00).

Sommando il valore di mercato dell'abitazione e il valore dei posti auto scoperti avremo:

$181.000,00 \text{ €} + 8.000,00 \text{ €} = 189.000,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'intero lotto 1 (Abitazione e 3 posti auto scoperti) viene definitivamente quantificato in c.t.:

189.000,00 € (diconsi euro centottantanovemila/00).

PERIZIA DI STIMA


LOTTO 2

***Aree Urbane al Foglio 12 part.IIa 549 sub20-21
site in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC***

L'Esperto

ing. Vito Petese

Lotto 2**Aree urbane site in San Giorgio del Sannio (BN) alla Via Bosco Lupino SNC identificate al Foglio 12 part.IIIa 549 sub20-21.**

Il Lotto 2 è costituito da due aree urbane site nel Comune di San Giorgio del Sannio(BN) in via Bosco Lupino SNC identificate al NCEU al foglio 12 part.IIIa 549 sub20-21 con diritto di proprietà pari ad 1/1 appartenente a .
Al momento del sopralluogo le aree erano libere.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto del lotto 2 sono ubicati nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi.

Le strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui le aree urbane sono comprese è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento.

Le aree in esame sono due aree parcheggio, prive di numerazione e realizzate con manto bituminoso e delimitate da cordoli in cemento. L'area Sub20 confina con il sub 17 a nord ovest e tutt'intorno con il sub 22 (area manovra e area terreno incolto). Il sub21 confina ad est con il sub 19 e nelle altre direzioni con il sub 22 (area manovra e area terreno incolto). Le due aree sono contigue e sono disposte ad est dell'intera particella 549. (cfr. all. n. **4: Elaborato planimetrico lotto 2,3 e cfr. all. n. 2 : Rilievo fotografico**).

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), l'immobile è stato edificato tra il 2011 e il 2014. Dai Titoli Edilizi reperiti all'UTC del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 01/06/2022 formulata dallo scrivente e protocollata con N° 8632 del 03-06-2022, si evince che gli immobili sono stati autorizzati per tramite dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905 con data inizio lavori entro il 03/11/2012 e fine lavori entro il 03/11/2014 e ritirato in data 04/07/2012;
- DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 132;
- Certificato di Agibilità N.999 del 21.11.2014 richiesto in data 08.10.2014 con protn.16649 e ritirato in data 25/11/2014. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

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

- L'elaborato planimetrico catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi;
- Le planimetrie allegate al PdC N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905, reperite all'UTC del Comune di S. Giorgio del Sannio sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi rispetto allo stato dei luoghi;

-
- Le DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 13, citate nel Certificato di agibilità N.999 del 21.11.2014 non sono pervenute allo scrivente.

Le opere menzionate sono rappresentate sull'elaborato planimetrico catastale depositato presso il N.C.E.U, il quale è conforme allo stato dei luoghi. (cfr. all. n.4:**Elaborato planimetrico lotto 2,3**, cfr. all. n. 3: **Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d

Non è necessario alcun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) per questa tipologia di immobili/aree.

RISPOSTA AL QUESITO e

L' unità immobiliare risulta così censita nel catasto fabbricati del Comune di San Giorgio del Sannio (BN):

- Foglio 12 particella 549 sub 20, area urbana, sita in Via Bosco Lupino SNC, superficie catastale 88 mq;
 - Foglio 12, particella 21, area urbana, sita in Via Bosco Lupino SNC superficie catastale 50 mq;
- Proprietà intestata a [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro- tempore, [REDACTED], per la quota 1/1 (intero).

RISPOSTA AL QUESITO f

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi prima della vendita degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO h

Gli immobili fanno parte di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato.

L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato:

Per i posti auto scoperti (aree urbane) si prenderanno in considerazione i valori del Borsino Immobiliare, dal quale si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 178,00 €/mq (min) e 252,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato di conservazione dei posti auto scoperti e la vetustà, si userà il valore medio che è pari a 215,00 €/mq.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo di 215,00 €/mq si ottiene:

Il valore della superficie lorda commerciale totale dei posti auto individuati dalle aree scoperte sub 20-21 è pari a 138,00 mq:

$(138,00 \text{ mq} \times 215,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 29.670,00$

L'importo viene arrotondato a 30.000,00€

**Pertanto il valore dell'intero lotto 2 viene definitivamente quantificato in
30.000,00€ (diconsi euro trentamila/00).**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

*Immobile a rustico in corso di costruzione
al Foglio 12 part.IIa 549 sub19 PT
sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC*

L'Esperto

ing. Vito Petese

-
- Le DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 13, citate nel Certificato di agibilità N.999 del 21.11.2014 non sono pervenute allo scrivente.

Le opere menzionate sono rappresentate sull'elaborato planimetrico catastale depositato presso il N.C.E.U., che risulta conforme allo stato dei luoghi. (cfr. all. n. **4: Elaborato planimetrico lotto 2,3** cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) data la natura dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO e

Lotto3

L'unità immobiliare risulta così censita nel catasto fabbricati del San Giorgio del Sannio (BN):

- Foglio 12 particella 549 sub 19, unità immobiliare in corso di costruzione, sita in Via Bosco Lupino SNC, superficie catastale 88 mq;

Proprietà intestata a [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED], la quota 1/1 (intero).

RISPOSTA AL QUESITO f

L'immobile al momento del sopralluogo non era occupato.

RISPOSTA AL QUESITO g

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

RISPOSTA AL QUESITO h

L'immobile fa parte di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO ii

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

Il metodo analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione” viene impiegato per stimare il valore di mercato dell’immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

VALORE DEL LOTTO (VM) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$Vm = [CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella seguente tabella:

VM	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
CA	Costo di acquisto dell’area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
CC	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
Of	Oneri finanziari
Up	Utile del promotore
Δ	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell’Area).

In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l’intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l’edificio sia di pochi mesi;
- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell’Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l’area si presenti già idonea all’edificazione.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, verranno considerati quelli relativi all’Obsolescenza Fisica, Funzionale ed Economica.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell’area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell’utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione al nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

COSTI DELL’AREA DIRETTI E INDIRETTI

Al fine di determinare il valore venale del suolo su cui sorge il capannone in narrazione, data l'assenza di recenti compravendite riferibili a beni analoghi nel Comune di San Giorgio del Sannio, si procederà alla sua determinazione utilizzando la metodologia sintetico-comparativo a valore di trasformazione, la quale determina il valore dell'area mediante il valore del fabbricato che si potrà realizzare.

La determinazione del valore del fabbricato a nuovo, si otterrà utilizzando come riferimento i valori massimi desumibili dalle banche dati, quali il Borsino Immobiliare e la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Dai dati reperiti si ricava un valore medio per i posti auto coperti, pari a: 457,75€/mq

L'incidenza del valore dell'area sul valore finale del fabbricato è ricavabile facendo riferimento all'art.36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n.233, convertito in legge n.248 del 4 Agosto 2006. In tale dispositivo di legge, si stabilisce che ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza, viene determinato come percentuale non inferiore al 20%, rispetto al costo complessivo del fabbricato.

Inoltre, il valore dell'area, essendo il suo acquisto funzionale alla realizzazione di una costruzione, deve tener conto degli anni in cui il manufatto verrà realizzato. Pertanto, sarà necessario operare un'attualizzazione del suo valore, mediante l'utilizzo di un tasso di remunerazione ordinaria, che si assumerà pari al Tasso Euribor a 12 mesi, attualmente indicato al 2,0% (2,075% al 12/09/2022) in c.t..

Calcolo valore dell'Area

- In base a quanto asserito, il costo dell'area verrà posto pari al 20% del costo del fabbricato con un indice tra superficie fondiaria e costruito pari al 30%, pertanto:

V.I. terreni in situazione di Sup. Fondiaria a lottizzazione assentita

*(costo fabbricato * 20,00%) / (1+r)ⁿ + (Cst):*

(mq.0,30 x Euro/mq.457,75 x 0,20) / (1 +0.02)⁵ = Euro/mq. 27,19;

ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non più agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare. Costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...).

I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti da "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dal D.E.I. Tipografia del Genio Civile.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa.

STIMA COMPENDIO

Dalla Pubblicazione DEI "Prezzi Tipologie Edilizie", il fabbricato del lotto è assimilabile ad una costruzione generica interamente fuori terra per cui sono state realizzate le opere di scavo e fondazione:

Pertanto dalla pubblicazione succitata, si è estratto il seguente valore in c.t.: 160,00€/m

Costi tecnici di costruzione

Per la determinazione delle superfici si è adoperata la superficie di piano coperta e pavimentata. Pertanto si ottiene quanto segue:

Tipologia edilizia dell'opera	Costo €/mq	Superficie in mq in c.t.	Costo	tecnico	di
costruzione :					

160,00 €x 195,00 mq= 31.200,00€

Costo indiretto di costruzione:

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame tali oneri si possono considerare in forma sommaria e si assumono pari a: 20,00€/m²

Ou =20,00€/m²x 195,00 mq = 3.900,00 €

Costi di gestione dell'operazione:

- Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo.

La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione.

Secondo l'incidenza percentuale sopra adottata, gli Onorari Professionali sono pari a:

$$Op = 10\% \times 31.200,00 = \text{€ } 3.120,00$$

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a:

$$SG = 2\% \times (31.200,00 + 3.900,00) \text{ €} = \text{€ } 702,00$$

- Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare dei suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati.

Avremo pertanto:

$$Sc = 1\% \times (31.200,00 + 3.900,00 + 3.120,00 + 702,00) \text{ €} = \text{€ } 389,22\text{€}$$

RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

Dettaglio voci	Costo (€)
Costo superfici Edificio	€ 31.200,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	€ 31.200,00
Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione	€ 3.900,00
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 3.900,00
Onorari professionali	€ 3.120,00
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali	€ 702,00
Spese di commercializzazione	€ 389,22
TOTALE COSTI DI GESTIONE	€ 4.211,22
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	€ 39.311,22

Determinazione dell'utile del Promotore sui costi di costruzione diretti ed indiretti

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione, e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito.

La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, Estimo Civile, UTET Università).

$$Up = 12\% \times €39.311,22 = € 4.717,35$$

Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$Vd = Vn - \Delta = Vn - \delta \times Vn$$

dove:

Vn è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

Vd è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato, il deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, si ottiene sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_i * V_n$$

$$A_i = (t_i/n_i)*100$$

n_i vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_i età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato;

y_i incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

V_n valore di mercato a nuovo del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture ed impianti).

Componente Incidenze per categorie di opere y

Strutture (escluso coperture) 36,7 %

Strutture (coperture) 13,5 %

Finiture 43,9 %

Impianti (elettrico e fognario) 5,5 %

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie delle opere:

- Strutture: Vita utile n° 100 anni
- Finiture: Vita utile n° 20 anni
- Impianti: Vita utile n° 30 anni

Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo e dall'ultimazione dei lavori per la costruzione, considerato lo stato manutentivo e conservativo delle opere, si può ritenere che solo le strutture siano le uniche opere realizzate, con una vita utile apparente di 20 anni, considerando lo stato di abbandono.

Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato:

Deprezzamento fisico		Età apparente t_i (anni)	Vita utile n_i (anni)	Incidenza y_i	Quota δ (%)
Strutture (escluso copertura)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_s$	20	100	36,7 %	3,14

Quota deprezzamento tot.				3,14
--------------------------	--	--	--	------

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico Vn (€) Quota δ (%) Deprezzamento
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo

dell'edificio: $\Delta DF = \delta_{TOT} * V_n$

$\text{€}39.311,22 \times 0,0314 = 1.235,50\text{€}$

Determinazione dei costi di acquisto dell'area diretti ed indiretti

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto indicato precedentemente, vengono ora calcolati il costo dell'area ed i relativi oneri:

$CAA = 27,19 * 195,00 = 5.265,00 \text{ €}$

$OA = 15\% CAA = 0,15 * 5.265,00 \text{ €} = 789,75 \text{ €}$

$CA = CAA + OA = 5.265,00 \text{ €} + 789,75 \text{ €} = 6.054,75 \text{ €}$

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato $VM = CA + CC + UP - \Delta$.

$VM = (39.311,22 + 4.717,35 + 6.054,75 - 1.235,50) = \text{€} 48.847,82$

Pertanto il valore del lotto è in c.t. € 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/00).

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 4


***Autorimessa al Foglio 12 part.IIa 549 sub8 PT
sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC***

L'Esperto

ing. Vito Petese

Lotto 4

Autorimessa categoria C/6, Classe 2, al Foglio 12 part.IIa 549 sub19 PT sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC

Il Lotto 4 è costituito da un garage sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificato al catasto al foglio 12 part.IIa 549 sub19 e con diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile appartenente a 
Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi.

Le strada su cui prospetta il complesso edilizio entro cui l'immobile è compreso è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento.

L'immobile in esame è un'autorimessa – box auto, che fa parte di una stecca edilizia ad un unico piano costituito da altri vani autorimessa. L'edificio è realizzato con un sistema intelaiato e tamponato con muratura in forati. L'esterno è intonacato e tinteggiato di giallo mentre la copertura è realizzata a due spioventi con coppi del tipo a marsigliese. L'ingresso del box è chiuso da una serranda metallica.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), l'immobile è stato edificato tra il 2011 e il 2014. Dai Titoli Edilizi reperiti all'UTC del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 01/06/2022 formulata dallo scrivente e protocollata con N° 8632 del 03-06-2022, si evince che l'immobile è stato edificato per tramite dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905 con data inizio lavori entro il 03/11/2012 e fine lavori entro il 03/11/2014 e ritirato in data 04/07/2012;
- DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 132;
- Certificato di Agibilità N.999 del 21.11.2014 richiesto in data 08.10.2014 con protn.16649 e ritirato in data 25/11/2014. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

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

- L'elaborato planimetrico catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi;
- Le planimetrie allegate al PdC N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905, reperite all'UTC del Comune di S. Giorgio del Sannio sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi poiché vi è riportata una diversa distribuzione degli spazi esterni e di manovra;
- Le DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 13, citate nel Certificato di agibilità N.999 del 21.11.2014 non sono pervenute allo scrivente.

(cfr. all. n. **5: Planimetria de lotto 4**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) data la natura dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO e

Lotto 4

L'unità immobiliare risulta così censita nel catasto fabbricati del San Giorgio del Sannio (BN):

- Foglio 12 particella 549 sub 8, Autorimessa C/6, Classe 2, sita in Via Bosco Lupino SNC, superficie catastale 22 mq;

Proprietà intestata a [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in [REDACTED] [REDACTED] la quota 1/1 (intero).

RISPOSTA AL QUESITO f

L'immobile al momento del sopralluogo era libero.

RISPOSTA AL QUESITO g

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

RISPOSTA AL QUESITO h

L'immobile fa parte di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO ii

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2022, per la zona in questione extraurbana/ZONA AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona catastale 0, per box con stato manutentivo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 475,00 €/mq (min) e 570,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il medio stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 522,50 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

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

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo di 522,50 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 25,85 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(25,85 \text{ mq} \times 522,50 \text{ €/mq}) = \text{€} . 13.506,63$

L'importo viene arrotondato a 13.500,00 €

Pertanto il valore dell'intero lotto 4 (Box auto) viene definitivamente quantificato in 13.500,00 € (diconsi euro tredicimilacinquecento/00).

RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI
Lotto 1	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Abitazione (A/2) Foglio 12 part.IIa 549 sub2 e Posti auto Foglio 12 part.IIa 549 sub13- 16-17 siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	€ 189.000,00
Lotto 2	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Aree Urbane al Foglio 12 part.IIa 549 sub20-21 siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	€ 30.000,00
Lotto 3	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Immobile a rustico in corso di costruzione al Foglio 12 part.IIa 549 sub19 PT sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	€ 48.000,00
Lotto 4	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Autorimessa al Foglio 12 part.IIa 549 sub8 PT sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	€ 13.500,00

Benevento data del deposito

l' Esperto
ing. Vito Petese