



## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI SAN GIOVANNI ROTONDO Soc. Coop. a r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **35/2020 R.G.E. riunita alla 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

<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</b> .....	<b>4</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b> .....	<b>6</b>
<b>LOTTO 1</b> .....	<b>7</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>8</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>8</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>9</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>9</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>9</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>9</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>10</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>10</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>10</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>10</b>
<b>LOTTO 2</b> .....	<b>13</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>14</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>14</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>15</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>15</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>16</b>
<b>LOTTO 3</b> .....	<b>18</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>19</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>20</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>20</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>20</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>20</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>20</b>



---

<b>RISPOSTA AL QUESITO II .....</b>	<b>20</b>
<b>CRITERIO DI STIMA .....</b>	<b>20</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA .....</b>	<b>21</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>21</b>
<b>LOTTO 4.....</b>	<b>22</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>23</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D.....</b>	<b>24</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E.....</b>	<b>24</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F.....</b>	<b>25</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G .....</b>	<b>25</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H.....</b>	<b>25</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO II .....</b>	<b>25</b>
<b>CRITERIO DI STIMA .....</b>	<b>25</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA .....</b>	<b>26</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO .....</b>	<b>28</b>



All'III.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento  
Esecuzione Immobiliare n. 35/2020 R.G.E. riunita alla 173/2019 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

### **PREMESSA**

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 35/2020 riunito al R.G.E. N. 173/2019 del Tribunale di Benevento, promosso dalla [REDACTED] nei confronti [REDACTED] l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, 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 19/07/2023. 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 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 quattro:

- **Lotto1- Abitazioni a rustico siti a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC;**
- **Lotto2- Posto auto sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC;**
- **Lotto 3- Box auto sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC.**
- **Lotto 4- Terreni siti a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC.**



# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 1

*Abitazioni a rustico (F/3) Foglio 12 part.IIa 549 sub 32  
site in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC*


L'Esperto

ing. Vito Petese



## Lotto 1

### **Abitazioni a rustico (F/3) P. T-1-2 site in San Giorgio del Sannio (BN) alla Via Bosco Lupino SNC.**

Il Lotto 1 è costituito da un fabbricato a rustico sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificato al catasto al foglio 12 part.lla 549 sub 32 (F/3) appartenente a 



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 ricompreso, è via Bosco Lupino SNC, via connessa alla SP57 della provincia di Benevento.

L'edificio è delimitato da un'ampia area giardino su due lati (fronti nord e sud). L'immobile confina a nord con la p.lla 523 (viabilità), a ovest con il sub 5 della p.lla 549 (villa a schiera) e con il sub. 22 p.lla (area di manovra), ad est con il sub. 6 p.lla 549 (ville a schiera) ed infine a sud sempre con il sub 22 (area di manovra interna al complesso edilizio). L'area giardino è recintata con muretto in cls sovrastato da ringhiera in ferro. ( cfr. all. n **1: Rilievo fotografico**).

Il fabbricato è costituito da 4 (quattro) unità abitative, di cui due poste al piano terra e due al primo piano, ed è internamente lasciato "a rustico". L'edificio, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato e con tamponamenti in forati, si eleva su tre livelli fuori terra (PT, P1 e piano sottotetto abitabile), ed è caratterizzato da un rivestimento esterno ad intonaco liscio, è tinteggiato di giallo alternato ad un paramento in mattoni che evidenzia il porticato disposto sul fronte nord e parte dell'edificio disposto a nord-ovest. La copertura è realizzata con spioventi ricoperti da coppi e al primo piano si ravvisa la presenza di balconi disposti a nord e ad ovest dell'edificio. Gli infissi esterni, quando presenti, sono dotati di vetrocamera e realizzati in PVC effetto noce, mentre le persiane sono in alluminio tinteggiate di colore marrone con predisposizione per zanzariera.

Superati i cancelli d'ingresso degli spazi pertinenziali a giardino, posti a sud della proprietà, e percorrendo dei vialetti, si accede agli immobili per tramite degli ingressi privi di portone. Al piano terra sono presenti due unità lasciate a rustico prive di rivestimenti interni e con parziale predisposizione degli impianti. Le unità al piano terra sono dotate di portico disposto sulla facciata rivolta a sud.

Al piano terra, posizionato ad est del fronte sud dell'immobile, è presente il portone di accesso al livello superiore che distribuisce altri due alloggi. Le unità abitative del primo piano sono in parte rifinite ed in gran parte lasciate "a rustico" e prive di tramezzature, rivestimenti, impianti ed infissi.

#### **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 formulata dallo scrivente, 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. (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 non sono presenti per rappresentare lo stato dei luoghi in quanto il bene ricade in categoria fittizia F/3 (Unità in corso di costruzione);
- 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 opere menzionate non sono rappresentate presso il N.C.E.U e in quanto l'intero bene risulta in categoria F/3. Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie presentate all'UTC del Comune di S. Giorgio del Sannio in quanto il bene si presenta in fase di realizzazione. Al momento del sopralluogo la scala parzialmente esterna e le bucatore presenti nei grafici depositati presso l'UTC di S. Giorgio del Sannio non sono rilevabili. (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):

- Foglio12, particella 549 sub 32, F/3 sita in Via Bosco Lupino SNC consistenza 6 vani, superficie catastale 205 mq, piano: T -1 - 2;

Proprietà intestata a [REDACTED] in persona del legale [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 precedente, rimanendo a disposizione per



ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita degli immobili.

### **RISPOSTA AL QUESITO h**

Non sono state fornite allo scrivente perito, informazioni riguardanti la costituzione e l'appartenenza degli immobili ad 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 2° 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: 600,00 €/mq (min) e 880,00 €/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 740,00 €/mq.

#### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

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



Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	F/3 - categoria fittizia per immobili in fase di costruzione) A/2 - Abitazioni di tipo civile (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p><i>Somma della superficie dei:</i></p> <p>a) vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti;</p> <p>c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a Mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a Mq 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;</p> <p>d) dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.</p> <p><i>NB. - La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 %. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.</i></p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 740,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:



a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 473,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 $(473,00 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 350.020,00$

c) Il valore dei balconi e porticati è pari a:  
 $(25,0 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 5.550,00$

c) Il valore della quota eccedente di balconi e porticati è pari a:  
 $(18,00 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 1.332,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(473,00 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 35.002,00$

d) Il valore della quota eccedente dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(170 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€} . 2.516,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
394.420,00 €.

A tale importo si porta in detrazione l'incidenza percentuale, valutata per il 54% del valore dell'immobile, delle categorie d'opera non realizzate, tenendo come riferimento il Prezzario DEI del 2019 sulle tipologie Edilizie (A4 – Edilizia residenziale di tipo Medio e di Pregio) che ammonta a:  
 $(394.420,00 \text{ €} \times 0,54) = \text{€} . 212.986,80$

Inoltre a tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:  
 $394.420,00 \text{ €} - 212.986,80 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 178.933,80 \text{ €}$   
L'importo viene arrotondato in C.T. a 179.000,00 €

**Pertanto il valore dell'abitazione facente parte del lotto 1 viene definitivamente quantificato in c.t. 179.000,00€ (diconsi euro centosettantanovemila/00).**



# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 2

*Posto Auto al Foglio 12 part.IIa 549 sub.24  
sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC*

L'Esperto

ing. Vito Petese



**Lotto 2****Posto auto (C/6) sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla Via Bosco Lupino SNC identificato al Foglio 12 part.IIIa 549 sub.24.**

Il Lotto 2 è costituito da un posto auto (c/6) sito nel Comune di San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificato al NCEU al foglio 12 part.IIIa 549 sub24 con diritto di proprietà pari ad 1/1 appartenente a [REDACTED].  
Al momento del sopralluogo le aree erano libere.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) L'immobile oggetto del lotto 2 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.

La 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.

Il bene in esame è un'area a parcheggio, priva di numerazione e realizzata con manto bituminoso. Il posto auto Sub.24 confina a nord ovest con il sub 23 (posto auto), a sud est con il sub.25 (posto auto), a nord est con il sub.8 (box auto) e per la restante parte con il sub 22 (area manovra e area terreno incolto). L'area è disposta a sud est dell'intera particella 549. (cfr. all. n. **2: Elaborato planimetrico lotto 2,3 e cfr. all. n. 1 : 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), il bene è stato realizzato tra il 2011 e il 2014. Dai Titoli Edilizi reperiti all'UTC del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), 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. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi).**

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che il posto auto (C/6) 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 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.**2: 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. 24 (C/6), PT, sita in Via Bosco Lupino SNC, superficie catastale 12 mq;

Proprietà intestata a [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] [REDACTED], 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 ritenute necessarie da effettuarsi prima della vendita degli immobili.

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non sono state fornite allo scrivente perito, informazioni riguardanti la costituzione e l'appartenenza degli immobili ad 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.

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (R4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli).	<p><i>Somma della superficie dei:</i></p> <p>a) <i>vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;</i></p> <p>b) <i>vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti;</i></p> <p>c) <i>della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a Mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a Mq 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;</i></p> <p>d) <i>dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.</i></p>



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: 170,00 €/mq (min) e 240,00 €/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 205,00 €/mq.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo di 205,00 €/mq si ottiene:

Il valore della superficie lorda commerciale totale del posto auto individuato è pari a 12,00 mq:

$(12,00 \text{ mq} \times 205,00 \text{ €/mq}) = \text{€} \cdot 2.460,00$

L'importo viene arrotondato a 2.500,00€

**Pertanto il valore dell'intero lotto 2 viene definitivamente quantificato in  
2.500,00€ (diconsi euro duemilacinquecento/00).**



# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 3

*Autorimessa al Foglio 12 part.IIa 549 sub.29 PT  
sita in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC*

L'Esperto

ing. Vito Petese



**Lotto 3****Autorimessa categoria C/6, al Foglio 12 part.IIIa 549 sub.29 PT sita in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC**

Il Lotto 3 è costituito da un box auto sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificato al catasto al foglio 12 part.IIIa 549 sub.29 e con diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile appartenente a [REDACTED]. 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, facente parte di una stecca edilizia che si eleva su di un solo livello, costituito da altri box auto. 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. L'immobile confina a nord con il sub.30 (box auto), a sud con il sub.28 (box auto) e ad est ed ovest con il sub.22 (area di manovra e parcheggio).

**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), il box è stato edificato tra il 2011 e il 2014. Dai Titoli Edilizi reperiti all'UTC del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), 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 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**

**Lotto 3**

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

- Foglio 12 particella 549 sub.29, 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 [REDACTED] [REDACTED] a 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**

Non sono state fornite allo scrivente perito, informazioni riguardanti la costituzione e l'appartenenza degli immobili ad 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 2° 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: 450,00 €/mq (min) e 600,00 €/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 525,00 €/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 525,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 22,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(22,00 \text{ mq} \times 525,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 11.550,00$

L'importo viene arrotondato a 12.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero lotto 3 (Box auto) viene definitivamente quantificato in  
12.000,00 € (diconsi euro dodicimila/00).**



# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 4

***Terreni al Foglio 12 part.lla 414-415-416-417-418-419-420-421-424-428-  
435-436-437-443-444-463-465-467-470-472-483-536-540-541-550-554-  
555-557-558  
siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC***

L'Esperto

ing. Vito Petese



**Lotto 4****Terreni al Foglio 12 part.IIe 414-415-416-417-418-419-420-421-424-428-435-436-437-443-444-463-465-467-470-472-483-536-540-541-550-554-555-557-558 siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC**

Il Lotto 4 è costituito terreni siti a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificati al catasto al foglio 12 part.IIe 414-415-416-417-418-419-420-421-424-428-435-436-437-443-444-463-465-467-470-472-483-536-540-541-550-554-555-557-558 e con diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile appartenente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al momento del sopralluogo li terreni risultavano liberi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) I terreni oggetto della presente procedura 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.

La strada su cui prospettano i terreni è via Bosco Lupino SNC, connessa alla SP57 della provincia di Benevento.

I beni sono dei terreni lasciati in buona parte incolti, catastalmente afferenti alla categoria di seminativi arborei. Tali terreni sono posti a ridosso di un complesso di villette di recente costruzione realizzate con tetto a spiovente.

**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), si presentava a mezzo pec la richiesta di certificato di destinazione urbanistica in data 30/07/2023.

Il Responsabile del Servizio dell'UTC del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), attestava in data 07/09/2023 che:

- I Terreni al Foglio 12 part.IIe. 414 (per 4140 mq ca.)- 415-416-417-418-419 (per 1720 mq ca.)- 420 (per 4410 mq ca.)-421-424-428-435-436-437-443-444-463-465-467-470-472-483-536-540-541-550-554-555-557-558 siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC ricadono tutti in ZTO H – Insediamenti diffusi in area periurbana (Art.63 – ZTO H – Insediamenti diffusi in area periurbana);
- I Terreni al Foglio 12 part.IIe 414 (per 70 mq ca.) -428 (per 30 mq ca.) siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC ricadono tutti in ZTO E2.1 – Territorio Rurale Aperto – Aree boscate (Art.34 – ZTO E2.1 - Territorio Rurale Aperto – Aree boscate);
- I Terreni al Foglio 12 part.IIe 414 (per 81 mq ca.) – 419 (per 101 mq ca.) - 428 (per 176 mq ca.) siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC ricadono tutti in ZTO E2.2 – Territorio Rurale – Aree Seminate (Art.35 – ZTO E2.2 - Territorio Rurale – Aree Seminate).

I terreni risultano coerenti con la documentazione catastale estratta dallo scrivente.

(cfr. all. n. 4: **Certificato di destinazione urbanistica**, cfr. all. n. 3: **Titoli edilizi**).



**RISPOSTA AL QUESITO d**

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) data la natura dei beni.

**RISPOSTA AL QUESITO e****Lotto 4**

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

- Foglio 12 part.lla 414-415-416-417-418-419-420-421-424-428-435-436-437-443-444-463-465-467-470-472-483-536-540-541-550-554-555-557-558, siti in Via Bosco Lupino SNC;

N.	Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	
1	T	12	414	SEMINATIVO ARBOREO	3	4.291	R.D. Euro: 22,16	R.A. Euro: 17,73
2	T	12	415	SEMINATIVO ARBOREO	3	1.055	R.D. Euro: 5,45	R.A. Euro: 4,36
3	T	12	416	SEMINATIVO ARBOREO	3	947	R.D. Euro: 4,89	R.A. Euro: 3,91
4	T	12	417	SEMINATIVO ARBOREO	3	1.032	R.D. Euro: 5,33	R.A. Euro: 4,26
5	T	12	418	SEMINATIVO ARBOREO	3	832	R.D. Euro: 4,30	R.A. Euro: 3,44
6	T	12	419	SEMINATIVO ARBOREO	3	1.821	R.D. Euro: 9,40	R.A. Euro: 7,52
7	T	12	420	SEMINATIVO ARBOREO	3	87	R.D. Euro: 0,45	R.A. Euro: 0,36
8	T	12	421	SEMINATIVO ARBOREO	3	1.173	R.D. Euro: 6,06	R.A. Euro: 4,85
9	T	12	424	SEMINATIVO ARBOREO	3	169	R.D. Euro: 0,87	R.A. Euro: 0,70
10	T	12	428	SEMINATIVO ARBOREO	1	4.616	R.D. Euro: 47,68	R.A. Euro: 26,22
11	T	12	435	SEMINATIVO ARBOREO	1	1.173	R.D. Euro: 12,12	R.A. Euro: 6,66
12	T	12	436	SEMINATIVO ARBOREO	1	1.173	R.D. Euro: 12,12	R.A. Euro: 6,66
13	T	12	437	SEMINATIVO ARBOREO	1	1.087	R.D. Euro: 11,23	R.A. Euro: 6,18
14	T	12	443	SEMINATIVO ARBOREO	1	904	R.D. Euro: 9,34	R.A. Euro: 5,14
15	T	12	444	SEMINATIVO ARBOREO	1	906	R.D. Euro: 9,36	R.A. Euro: 5,15
16	T	12	463	SEMINATIVO ARBOREO	3	890	R.D. Euro: 4,60	R.A. Euro: 3,68
17	T	12	465	SEMINATIVO ARBOREO	3	66	R.D. Euro: 0,34	R.A. Euro: 0,27
18	T	12	467	SEMINATIVO ARBOREO	3	301	R.D. Euro: 1,55	R.A. Euro: 1,24
19	T	12	470	SEMINATIVO ARBOREO	1	866	R.D. Euro: 8,95	R.A. Euro: 4,92
20	T	12	472	SEMINATIVO ARBOREO	1	393	R.D. Euro: 4,06	R.A. Euro: 2,23
21	T	12	483	SEMINATIVO ARBOREO	1	694	R.D. Euro: 7,17	R.A. Euro: 3,94
22	T	12	536	SEMINATIVO ARBOREO	1	2.569	R.D. Euro: 26,54	R.A. Euro: 14,59
23	T	12	540	SEMINATIVO ARBOREO	1	82	R.D. Euro: 0,85	R.A. Euro: 0,47



24	T	12	541	SEMINATIVO ARBOREO	1	7	R.D. Euro: 0,07	R.A. Euro: 0,04
25	T	12	550	SEMINATIVO ARBOREO	1	192	R.D. Euro: 1,98	R.A. Euro: 1,09
26	T	12	554	SEMINATIVO ARBOREO	1	480	R.D. Euro: 4,96	R.A. Euro: 2,73
27	T	12	555	SEMINATIVO ARBOREO	1	10	R.D. Euro: 0,10	R.A. Euro: 0,06
28	T	12	557	SEMINATIVO ARBOREO	1	181	R.D. Euro: 1,87	R.A. Euro: 1,03
29	T	12	558	SEMINATIVO ARBOREO	1	814	R.D. Euro: 8,41	R.A. Euro: 4,62

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 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 procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi prima della vendita dell'immobile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO h**

L'immobile non fa parte di un condominio.

#### **RISPOSTA AL QUESITO ii**

#### **CRITERIO DI STIMA**

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite indagini geognostiche e la valutazione è fatta nell'ipotesi che il terreno sia adatto all'edificazione con normali strutture di fondazione, senza necessità di fondazioni speciali;
- nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata;



Per la stima dei suoli edificabili, fermo restando quanto esposto nel paragrafo precedente in riferimento ai limiti della perizia di stima, è stata utilizzata la metodologia del valore di trasformazione individuato considerando il valore della volumetria realizzabile sull'area oggetto di valutazione per giungere al valore che si ricava dalla trasformazione di un bene in altri beni.

Il valore di mercato delle aree edificabili dipende dai seguenti fattori:

- Disponibilità di aree e richiesta di suoli (domanda)
- Parametri urbanistici che definiscono il grado di edificabilità (offerta)
- Disponibilità e caratteri del mercato della riqualificazione urbana.

Il massimo prezzo accordabile da un compratore ad un'area edificabile è quello che permette allo stesso di edificare e perseguire un utile al netto dei costi attraverso la vendita degli immobili edificati.

Per pervenire al valore di stima, oltre alla definizione dell'utile al netto dei costi, è necessario valutare un adeguato saggio di attualizzazione, che definisca il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile dall'inizio dell'operazione commerciale, sino all'ultimazione dell'operazione di costruzione e di vendita.

In definitiva esso rappresenta il valore del costo del denaro impiegato dall'imprenditore nell'operazione commerciale. È possibile definire l'oscillazione del saggio di attualizzazione tra un valore minimo del 2 % a uno massimo del 6 %.

#### **METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità. Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione delle caratteristiche di progetto del fabbricato da costruire. La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area;
- probabile valore di costo dello stesso edificio.

#### **Determinazione del valore del fabbricato.**

Tenuto conto dell'attività costruttiva nella zona, attraverso un'indagine di mercato sul sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, si è potuto appurare che il valore di mercato al nuovo per edifici simili a quello oggetto di stima risulta di 880,00 euro al metro quadro commerciale.

#### **Calcolo del costo della trasformazione.**

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali e per la manodopera, il costo di costruzione complessivo desunto dal prezziario "Prezzi Tipologie Edilizie" ed. DEI Tipografia del Genio Civile, 2019 si è stimato, per una villetta unifamiliare a due piani residenziale di tipo medio,



pari a 465,00 euro al metro quadro, al quale si aggiungono il profitto ordinario dell'impresa, gli oneri di progettazione-direzione lavori, il costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione.

Nella tabella seguente sono riportati tutte le voci relative al calcolo effettuato:

VALORE TERRENI EDIFICABILE UBICATO AL FG. 12	SUPERFICI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
<b>RICAVI</b>			
superficie edificabile da progetto (Zona H)	1890	880	1.663.376,00 €
superficie edificabile da progetto (Zona E2.2)	4	880	3.150,40 €
superficie edificabile da progetto (Zona E2.1)	0,1	880	88,00 €
<b>Totale ricavi lordi</b>			<b>1.666.614,40 €</b>
<b>COSTI</b>			
<b>Costi di costruzione</b>			
superficie edificabile da progetto (Zona H)	1890	465	878.943,00 €
superficie edificabile da progetto (Zona E2.2)	4	465	1.664,70 €
superficie edificabile da progetto (Zona E2.1)	0,1	465	46,50 €
superficie permeabile 10% parcheggi	0	0	0,00 €
superficie permeabile 30%	0	0	0,00 €
<b>Totale costi di costruzione</b>			<b>880.654,20 €</b>
<b>Costi indiretti</b>			
Contributo cc e contributo di urbanizzazione	5682	3 €	17.070,84 €
Spese tecniche	880.654,20 €	10%	88.065,42 €
Costi allacciamenti	897.725,04 €	2%	17.954,50 €
Costi intermediazione	1.003.744,97 €	1%	10.037,45 €
Interessi passivi	1.013.782,41 €	6%	60.826,94 €
Interessi attivi	1.074.609,36 €	1%	-10.746,09 €
Utile del promotore	1.063.863,27 €	10%	106.386,33 €
<b>Totale costi indiretti</b>			<b>289.595,39 €</b>
<b>Totale costi complessivi</b>			<b>1.170.249,59 €</b>
<b>Differenza ricavi costi</b>			<b>496.364,81 €</b>
saggio di attualizzazione		5%	
n = numero anni		2	
<b>VALORE TERRENO EDIFICABILE</b>			<b>450.217,51 €</b>



Il fabbricato realizzabile sarà costituito da due livelli fuori terra, un'altezza media del piano di m. 3,20. La superficie coperta pavimentata sarà di 1.890,00 mq circa.  
Il valore complessivo del terreno edificabile è di euro 450.217,51.  
L'importo viene arrotondato a 450.000,00 €.

**Pertanto il valore dell'intero lotto 4 viene definitivamente quantificato in 450.000,00 € (diconsi euro quattrocentocinquantamila/00).**

### **RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico**

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI
<b>Lotto 1</b>	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Abitazione a rustico (F/3) Foglio 12 part.Illa 549 sub.32 sita in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	<b>€ 179.000,00</b>
<b>Lotto 2</b>	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Posto Auto scoperto (C/6) al Foglio 12 part.Illa 549 sub.24 siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	<b>€ 2.500,00</b>
<b>Lotto 3</b>	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Autorimessa (C/6) al Foglio 12 part.Illa 549 sub.29 PT sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC I	<b>€ 12.000,00</b>
<b>Lotto 4</b>	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Terreni al Foglio 12 part.Ile 414-415- 416-417-418-419- 420-421-424-428- 435-436-437-443- 444-463-465-467- 470-472-483-536- 540-541-550-554- 555-557-558 sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	<b>€ 450.000,00</b>



<b>TOT</b>	<b>€ 643.500,00</b>
------------	---------------------

Benevento data del deposito

l' Esperto  
ing. Vito Petese

