



Tribunale di Benevento

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE UBICATO
NEL COMUNE DI FORCHIA (BN)**

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott. Vincenzo Landolfi

Procedura di Esecuzione Immobiliare

n. 46/2025 R. G. Es.

Custode:

avv. Antonio Pascarella

Ctu:

ing. Maria Luisa Bello

Promosso da

Eudaimonia SPV S.r.l.

Nei confronti di



CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE

ALLEGATI



L'INCARICO

In data 12.06.2025, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Vincenzo Landolfi, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.46/2025 R. G. Es, relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in Forchia (BN) identificato in catasto fabbricati del Comune di Forchia al foglio 2 particella 1643 sub 3 (**Allegato 1: Incarico**)

In data 13.06.2025 la sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. (**Allegato 2: Accettazione incarico**)

I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- a. 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;
- b. 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 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 stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. 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 alle previsioni 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 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 (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 precedente, 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 tagli 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 insolte, 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 casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parte, 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.

LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Agenzia del Territorio della Provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile;
- L'Ufficio tecnico comunale di Forchia per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati;
- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima;
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 29.07.2025 la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario dell'immobile pignorato, effettuava l'accesso sui luoghi di causa in Forchia (BN) in contrada Acquavitale per rilevare il bene con annessa corte pertinenziale individuato al catasto fabbricati del Comune di Forchia al foglio 2 particella 1643 sub 3. Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. (**Allegato 3: Elaborato fotografico**).

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Forchia, l'ufficio convocava la sottoscritta per prendere visione della documentazione ed estrarre copia degli atti necessari per ottemperare all'incarico ricevuto. (**Allegato 4: Richiesta accesso agli atti al Comune di Forchia e protocollo assegnato**)



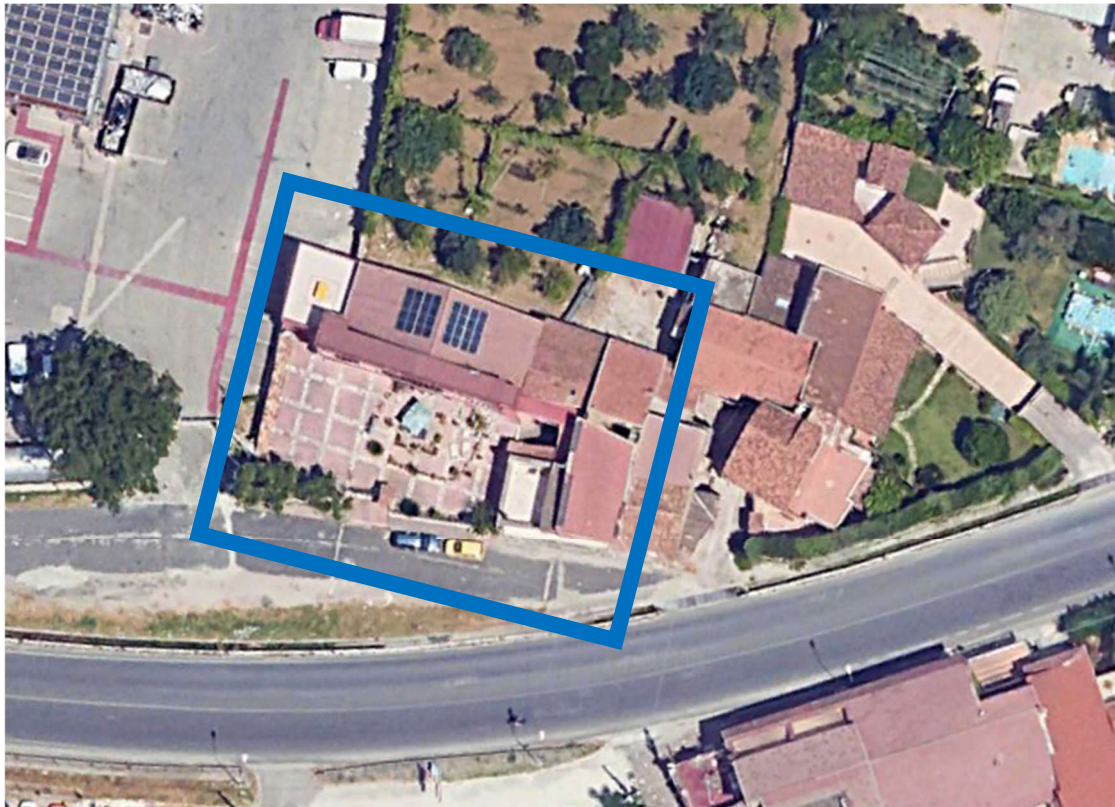
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- a. **Individuazione del bene oggetto del pignoramento**
 - b. **Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
 - c. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
 - d. **Identificazione catastale**
 - e. **Stato di possesso degli immobili**
 - f. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**
 - g. **Altre informazioni concernenti i beni**
 - h. **Valutazione complessiva dei beni**
 - i. **Conclusioni**
- a. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto di causa è sito nel comune di Forchia, in provincia di Benevento. In dettaglio esso è posto lungo la Strada Statale n° 7 “Appia”, in contrada Acquavitale, all’altezza del km 232+630 della Statale, a circa 1.400 a nord ovest del centro abitato.

Nelle sottostanti ortofoto è possibile individuare il fabbricato nel contesto territoriale.



Vista di dettaglio





Vista d'insieme

Il fabbricato, identificato dai civici 94 e 96, è posto a 180 metri slm ed è individuato dalle seguenti coordinate UTM: 33T 459773E 4542840N.

Per la vendita si individua **un unico lotto**, ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

Il LOTTO 1 è costituito dal bene censito al Catasto Urbano al foglio 2 particella 1643 sub 3 con annessa corte pertinenziale

Il fabbricato in parola è costituito da struttura portante in muratura, tre piani fuori terra e coperture a falde inclinate.



La parte del fabbricato oggetto di causa occupa parte del piano terra, parte del secondo piano e parte dell'area pertinenziale esterna.

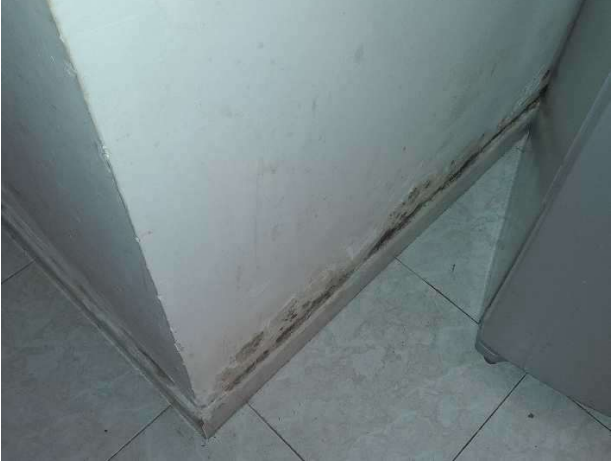
Il fabbricato all'interno del quale si trova il bene pignorato versa in pessime condizioni di manutenzione con ferri di armatura a vista e diffuso degrado dovuto a fenomeni infiltrativi.





Anche l'appartamento degli esecutati non versa in buone condizioni di manutenzione: diverse pareti e soffitti hanno subito il distacco di intonaci e tinteggiature a causa di fenomeni infiltrativi.



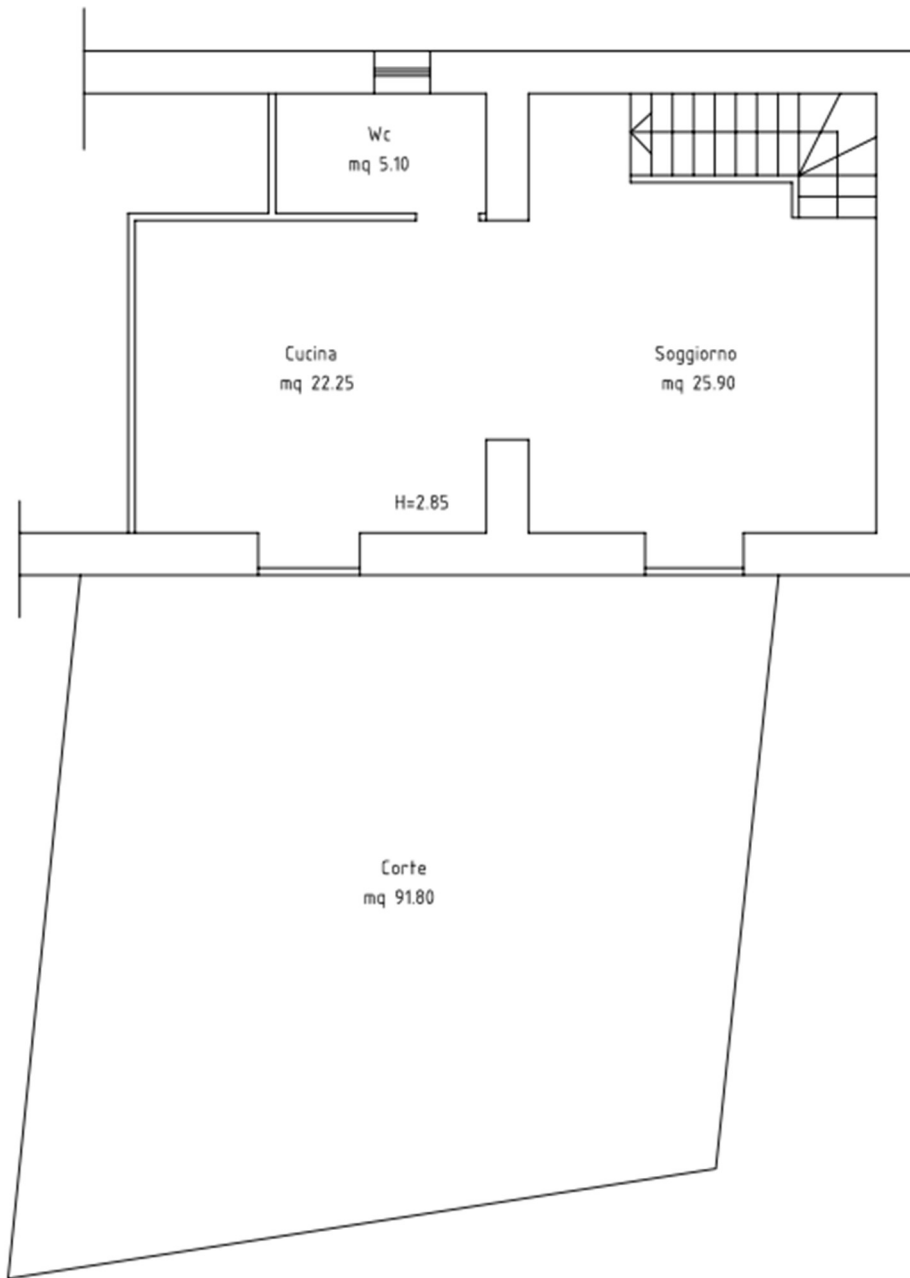




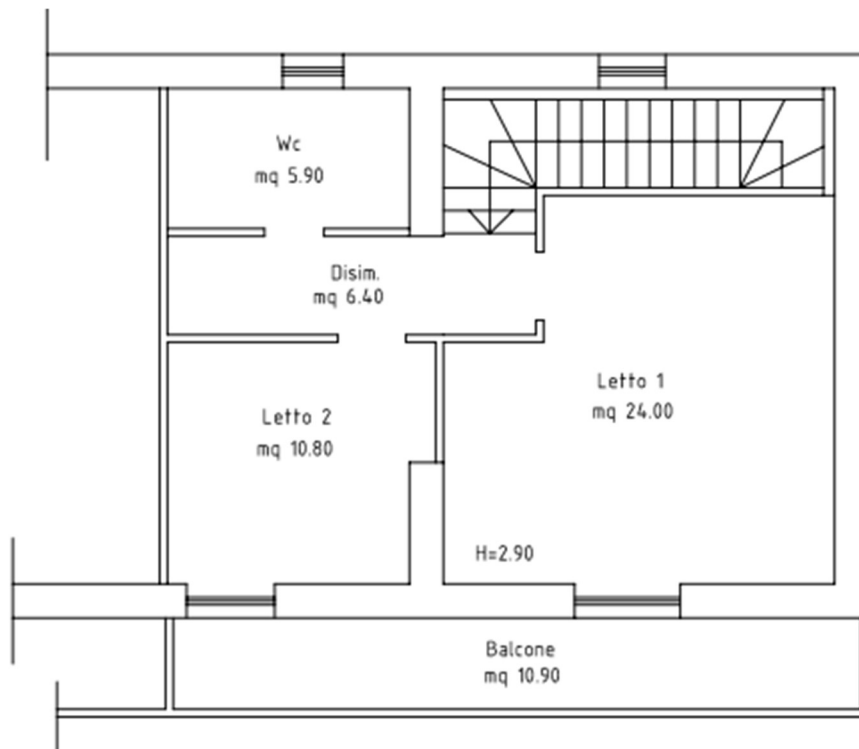


Di seguito si riportano le piante del bene pignorato a seguito dei rilievi effettuati in sito:

- pianta piano terra:



- pianta piano primo:



superficie netta	piano terra-piano primo
1 – Vani principali	100.35 mq
2 – Balcone	10.90 mq
3 – Corti e pianerottoli esclusivi	91.80 mq

superficie lorda	piano terra-piano primo
1 – Vani principali	100.40 mq
2 – Balcone	10.90 mq
3 – Corti e pianerottoli esclusivi	91.80 mq



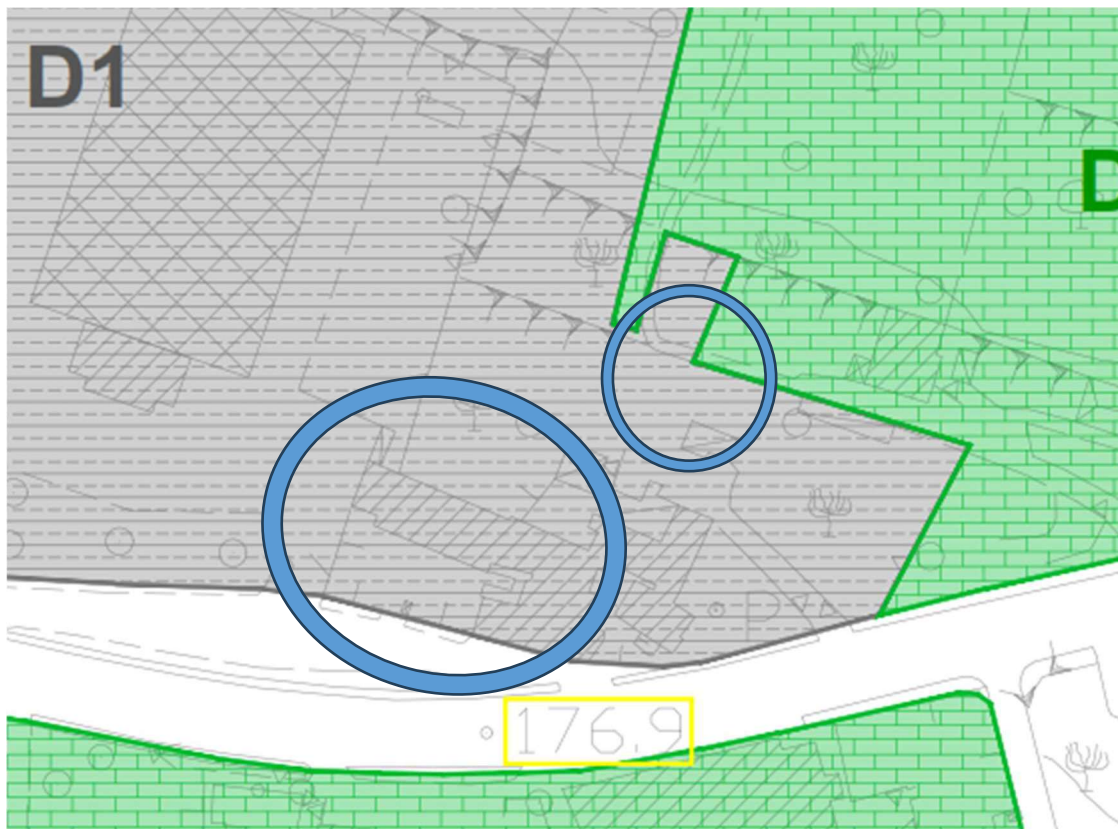
b. REGOLARITÀ DEL BENE

Dalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici si rileva che:

- l'immobile è stato autorizzato con contributo ex Legge 219/81 e successiva variante n.114 del 31.10.1991. (**Allegato 5: Titoli**)

Urbanisticamente, il fabbricato in parola rientra in zona di tipo D1 "Industriale di tipo medio e artigianale", come riscontrabile dall'elaborato PO-A.01a del vigente PUC, adottato con Delibera di giunta comunale n° 28 del 11 marzo 2019.

La disciplina urbanistica, per tale zona, è riportata all'art. 14 delle Norme tecniche di attuazione del PUC.



D1	D1	INDUSTRIALE DI TIPO MEDIO E ARTIGIANALE (P.I.P.) - già programmata -
----	----	---

Il bene è legittimo e conforme dal punto di vista urbanistico al netto di una piccola al primo piano apertura, presente nei grafici della variante, ma che è stata, invece, chiusa per suddividere l'intero piano in due appartamenti. Tale rettifica comporta un costo tra spese tecniche e oneri concessori pari a circa 1.500,00 euro.



e. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

All'atto dell'accesso l'immobile pignorato risultava abitato dagli esecutati e dai loro congiunti.

f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

A carico dell'immobile foglio 2 particella 1643 sub 3 sono state rinvenute le seguenti formalità:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 88568** del: **21/10/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **1**

Comune di:**FORCHIA(BN)**

Catasto:**F Foglio: 2 Particella: 1643 Subalterno: 3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	TRASCRIZIONE del 02/07/2007 - Registro Particolare 5481 Registro Generale 9851 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80559/12929 del 27/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 02/07/2007 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 9852 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80560/12930 del 27/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 390 Registro Generale 2115 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 100730/71 del 20/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 277 del 21/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	TRASCRIZIONE del 29/04/2025 - Registro Particolare 4483 Registro Generale 5425 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1075 del 08/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

g. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criteria di stima

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

1) Stima sintetica o comparativa

2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite.

La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;



- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti missioni:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato. L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato. In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del



mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata. L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);

2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio. Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);

b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;

c) elaborazione dei dati acquisiti;

d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;

e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;

f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;

g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula: **Valore immobiliare** = $V_m = P_m \times S_c$ dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto.

Per cui, a partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore P_m .

In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale** S_c , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.



DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 - 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 - 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 - 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 - 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 - 12.50 mq

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

	superficie lorda	ragguaglio	superficie commerciale
1 – Vani principali	100.40 mq	100%	100.40 mq
2 – Balcone	10.90 mq	25%	2.72 mq
3 – Corti e pianerottoli esclusivi	91.80 mq	10% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	3.84 mq

Superficie commerciale = 107 mq



- **Calcolo del valore P_m**

Il fabbricato ricade, inoltre, in zona “R1/Extraurbana/Zona agricola – S.P. Appia, contrada Cagni” della banca delle quotazioni immobiliari OMI – Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: FORCHIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - S.P. APPIA, CONTRADA CAGNI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,6	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	2,2	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1200	L	4,4	6,6	N

A partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall’Agenzia delle Entrate, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell’immobile oggetto di stima, si ottiene il valore P_m .

Coefficienti di correzione di stima in funzione dello stato d’uso e della manutenzione

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%
Piano 3°	0%
Nuova costruzione	+15%

Ulteriore decurtazione del 10% bisogna applicarla in quanto necessita di ristrutturazione anche lo stabile nel quale è inserito il bene pignorato.

In funzione dei coefficienti di stima si ha che il valore rilasciato dall’Agenzia delle Entrate, ovvero la media tra il valore massimo e quello minimo, deve essere decurtato del 20%.

Il valore P_m è pari a 500 euro/mq.

Per cui si ha: Valore immobile = $P_m \cdot S_c = 500 \text{ euro/mq} \cdot 107 \text{ mq} = 53.500,00 \text{ euro}$.

Il costo per la rettifica della chiusura al piano primo è di circa 1.500,00 euro.

Il valore dell’immobile oggetto di stima è pari a 52.000,00 euro.



h. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- Il bene pignorato è censito al foglio 2 particella 1643 sub 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Forchia;
- L'immobile è stato autorizzato con contributo ex Legge 219/81 e successiva variante n.114 del 31.10.1991;
- Il bene è legittimo e conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, al netto di una piccola al primo piano apertura, presente nei grafici della variante, ma che è stata, invece, chiusa per suddividere l'intero piano in due appartamenti. Tale rettifica comporta un costo tra spese tecniche e oneri concessori pari a circa 1.500,00 euro;
- L'immobile risulta abitato dagli esecutati e dai loro congiunti;
- Per la vendita si individua un unico lotto ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato.
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	TRASCRIZIONE del 02/07/2007 - Registro Particolare 5481 Registro Generale 9851 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80559/12929 del 27/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 02/07/2007 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 9852 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 80560/12930 del 27/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 390 Registro Generale 2115 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 100730/71 del 20/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 277 del 21/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	TRASCRIZIONE del 29/04/2025 - Registro Particolare 4483 Registro Generale 5425 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1075 del 08/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- Il bene censito al foglio 2 particella 1643 sub 3 si trova in classe energetica F.
- Il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di **52.000,00 euro**.

Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Benevento, 22/10/2025

Grata per la fiducia accordatami

Il CTU

Ing. Maria Luisa Bello

