



Tribunale di Benevento
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI UN BENE UBICATO NEL
COMUNE DI CASTELPOTO**

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott. Molino

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 165/2023 R. G. Es.

Custode:

Dott.ssa Rosanna Ascierio

Ctu:

Ing. Maria Luisa Bello

Promosso da

BNL SPA

Nei confronti di



CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

CONCLUSIONI

ALLEGATI

L'INCARICO

In data 07.03.2024 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento 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.165/2023 R.G. Es., relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in Castelpoto identificato in catasto fabbricati del Comune di Castelpoto al foglio 4 particella 707 sub 8. (**Allegato 1: 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 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 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 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 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 Castelpoto 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 09.05.2024 si effettuava l'accesso sui luoghi di causa unitamente al custode giudiziario dell'immobile pignorato.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dei beni al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. (**Allegato 2: Elaborato fotografico**).

In data 13.05.2024 veniva presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Castelpoto (**Allegato 3: Richiesta di accesso agli atti**)

Dall'atto di compravendita si evince che l'immobile è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 17 del 22.02.1973, ma il Comune in data 28.06.2024 rispondeva che nulla è stato possibile reperire agli atti dell'ufficio. (**Allegato 4: Pec utc**)

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 dell'immobile oggetto del pignoramento**
- b. **Identificazione catastale**
- c. **Descrizione del bene componente il lotto 1**
- d. **Regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico**
- e. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- f. **Stato di possesso dell'immobile**
- g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**
- h. **Valutazione complessiva del bene costituente il lotto 1**
- i. **Conclusioni**

a. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di causa è sito nel Comune di Castelpoto, in provincia di Benevento. Esso si trova, precisamente, al civico 30/B di viale Antonio Gramsci, nel settore settentrionale del centro abitato. Nelle successive immagini si individua il sito in parola e lo si inquadra nel contesto del territorio comunale.



Ortofoto: vista di dettaglio



Ortofoto: vista d'insieme

Il bene consiste in una unità residenziale posta in un condominio costituito da un edificio in struttura portante intelaiata, caratterizzato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. Lo stabile presenta due scale a servizio delle unità immobiliari: ogni scala serve un solo appartamento per piano, collegando altresì i locali cantinati al piano seminterrato.

Il complesso condominiale presenta sia anteriormente (fronte ovest) che posteriormente (fronte est) spazi scoperti di pertinenza. A sud confina con un'area pavimentata e a nord con un altro fabbricato residenziale con il quale, insieme ad altri edifici, costituisce una lunga cortina edilizia.

Il bene oggetto di causa è posto nella verticale all'estremità meridionale della cortina. Nella fattispecie, l'appartamento è posto al piano primo mentre il locale cantinato al livello seminterrato.

b. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si riportano i dati catastali ricavati dall'interrogazione online all'Agenzia delle Entrate.

Catasto fabbricati

foglio	mappale	sub	indirizzo	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)
4	707	8	Viale Antonio Gramsci n.30, Piani Seminterrato e Primo	A2	2	6 vani	402,84

Il bene è intestato a Roberto Di Gioia e Nicolina Francesca, comproprietari per ½ ciascuno.

(Allegato 5: Visura storica)

Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'estratto di mappa in cui è evidenziato il compendio in parola.



Estratto di mappa

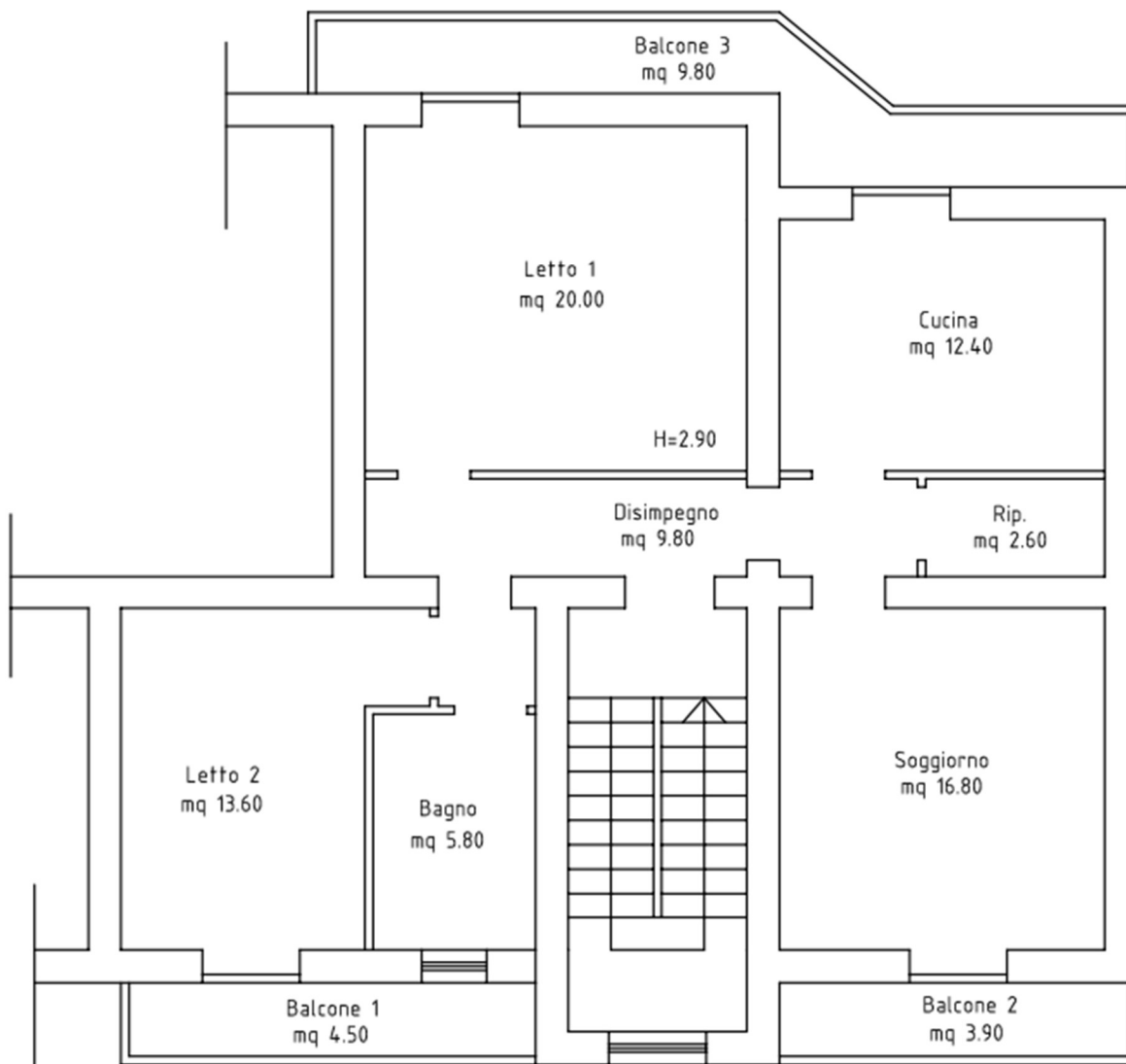
Il fabbricato è posto a una quota di circa 262 m slm, alle seguenti coordinate UTM: 33T, 475125 E, 4554784 N.

Per la vendita si individua **un unico lotto** costituito dal **bene censito al NCEU del Comune di Castelpoto al foglio 4 particella 707 sub 8 cat. A/2 piano S1-1.**

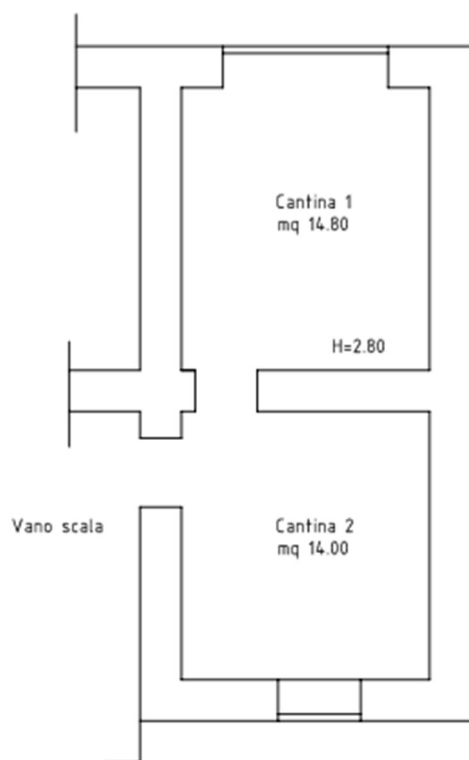
b. DESCRIZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 1

Il bene pignorato consiste in un appartamento ubicato all'interno di un condominio e di un locale cantina.

Si riporta la planimetria dell'immobile a seguito dei rilievi effettuati:



Pianta piano primo



Pianta piano seminterrato

	Superficie coperta appartamento
Disimpegno	9.80 mq
Cucina	12.40 mq
Soggiorno	16.80 mq
Letto 1	20.00 mq
Letto 2	13.60 mq
Bagno	5.80 mq
Ripostiglio	2.60 mq
Totale superficie = 81.00 mq	

	Superficie non residenziale
Balcone 1	4.50 mq
Balcone 2	3.90 mq
Balcone 3	9.80 mq
Totale superficie = 18.20 mq	

	Cantina
Cantina 1	14.80 mq
Cantina 2	14.00 mq
	Totale superficie = 28.80 mq

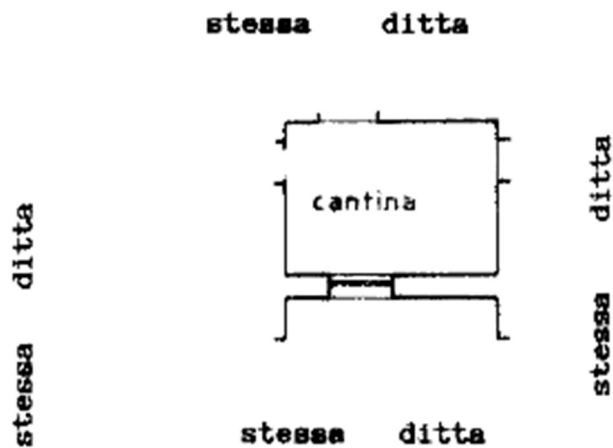
L'altezza utile dell'appartamento è di 2.90 m.

L'altezza utile della cantina è di 2.80 m.

c. **REGOLARITÀ DEL BENE**

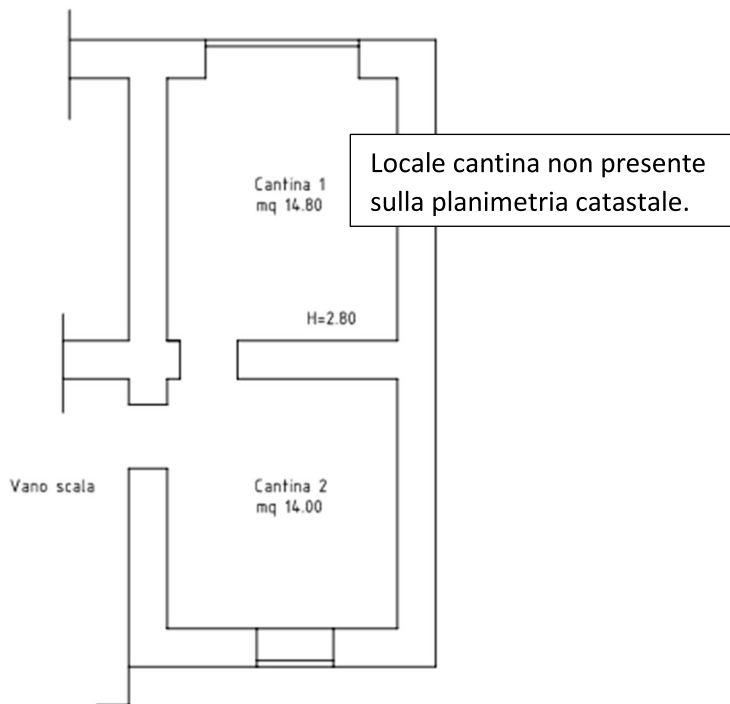
Agli atti dell'ufficio tecnico comunale nulla è stato possibile reperire sul fabbricato oggetto di stima. Catastalmente la cantina risulta costituita da un solo vano; dal sopralluogo effettuato è stato possibile constatare che gli ambienti sono due.

Si riporta la planimetria catastale del locale cantina:



Si allega la planimetria catastale del bene (**Allegato 6: Planimetria catastale**).

Si riporta la planimetria del rilievo effettuato in sito:



L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale; laddove si è in possesso di un titolo attestante la proprietà del locale cantina 1 è necessario effettuare l'accatastamento di tale locale.

d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

Il capannone risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. Ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ai fini della determinazione dei criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli immobili e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

A seguito delle elaborazioni numeriche eseguite si afferma che l'immobile si trova in classe energetica F. (**Allegato 7: APE**)

e. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

L'immobile è abitato dagli esecutati.

f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A carico dei beni vi sono le seguenti formalità:

Ispezione Numero: **T 183084** del: **03/07/2024** Importo addebitato: **12,60 euro**

Note individuate: **4**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **CASTELPOTO(BN)**

Catasto: **F Foglio: 4 Particella: 707 Subalterno: 8**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del 01/10/2009 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 13111 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 36304/12529 del 30/09/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 01/10/2009 - Registro Particolare 2387 Registro Generale 13112 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 36305/12530 del 30/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 6735 Registro Generale 8760 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1185/9990 del 17/06/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 11736 Registro Generale 14738 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 3263 del 05/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

g. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri 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:

$$\text{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

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.

Per il calcolo della superficie commerciale S_c si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile.

In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile 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 immobile	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
89.10 mq	100% della superficie lorda	89.10 mq

Superficie non residenziale	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
Balconi = 18.20 mq	25% della superficie netta	4.55 mq

Superficie lorda cantina	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
Balconi = 31.68 mq	20% della superficie netta	6.34 mq

Totale Superficie Commerciale = 100 mq

- **Calcolo del valore P_m**

Fonti d' informazioni e parametri estimativi:

- Agenzia delle Entrate- OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2023- zona B2- Castelpoto
Quotazioni di abitazioni civili da 700 euro/mq a 850 euro/mq (valore medio = 775.00 euro/mq).
- Annunci on line di immobili in vendita in zona da un prezzo minimo di 300 euro/mq ad un prezzo massimo di 400 euro/mq (valore medio = 350 euro/mq).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: CASTELPOTO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - PIAZZA GARIBALDI, VIA GRAMSCI, VIA TOGLIATTI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	850	L	3	4	N
Box	NORMALE	380	440	L	2	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	4	6	N

Tenuto conto quanto sopra,

- delle caratteristiche dell'immobile;
- dell'appetibilità del bene;
- delle condizioni di manutenzione rilevate nel fabbricato (normale stato di manutenzione compatibile con l'età del fabbricato). L'immobile è in buone condizioni di manutenzione così come è possibile constatare dall'elaborato fotografico;
- della dimensione dell'unità e delle finiture;
- della dotazione di impianti.

si stima il valore unitario di 560 euro/ mq.

Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore (mq)	Valore complessivo
Immobile	A2	100 mq	560 euro/mq	56.000 euro

Adeguamenti e correzione della stima:

si riportano i seguenti adeguamenti della stima dovuti all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente, oltre che per spese tecniche per la sanatoria delle opere realizzate in difformità a quanto autorizzato.

Lotto 1:

- Valore = 56.000,00 euro
- Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzie per vizi = 2.500,00 euro
- Riduzione del valore del 2% per spese tecniche per regolarizzazioni catastali = 1.100,00 euro.
È necessario, infatti, accatastare il locale cantina 1.

Valore Lotto 1 = 52.500,00 euro

in regime di comunione legale acquistavano

con atto per notar Romano Ambrogio del 30.09.2009 rep. 36304/12529, l'immobile sito in Castelpoto censito al Foglio 4 p.lla 707 sub 8 per un prezzo pattuito di 65.000,00. Con atto per notar Romano Ambrogio del 30.09.2009 rep. 36305/12529 a garanzia del mutuo di euro 105.000,00 veniva iscritta ipoteca volontaria sul bene acquistato. Tale mutuo era necessario in parte per l'acquisto dell'immobile (65.000,00 euro) ed in parte per la sua ristrutturazione (40.000,00 euro); per cui l'immobile, rispetto allo stato di manutenzione all'atto dell'acquisto, ha subito una ristrutturazione. Considerando il deprezzamento subito dagli immobili nel tempo, che per edifici di circa 40 anni è stimato nel 25% del prezzo di acquisto, ed in considerazione, però, che tale immobile ha subito un miglioramento rispetto alle condizioni nelle quali versava al momento dell'acquisto con la ristrutturazione, il prezzo stimato dalla sottoscritta all'attualità di 52.000,00 euro è congruo.

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:
 - Un immobile sito in Castelpoto (BN) ubicato al piano primo di un condominio con cantina al piano seminterrato alla via Antonio Gramsci riportato nel Catasto Fabbricati del detto Ente al foglio 4 p.lla 707 sub 8 cat. A/2 P.S1-S.
- ✓ Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'immobile e dalla cantina.
- ✓ L'immobile è abitato dagli esecutati.
- ✓ L'immobile è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n.17 del 22.02.1973.
- ✓ L'immobile non è conforme catastalmente. È necessario presentare un aggiornamento catastale riguardante la porzione di cantina attualmente non accatastata.

- ✓ A seguito delle elaborazioni numeriche eseguite si afferma che l'immobile si trova in classe energetica F.
- ✓ A carico del bene vi sono le seguenti formalità:

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del 01/10/2009 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 13111 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 36304/12529 del 30/09/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 01/10/2009 - Registro Particolare 2387 Registro Generale 13112 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 36305/12530 del 30/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 6735 Registro Generale 8760 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1185/9990 del 17/06/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	TRASCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 11736 Registro Generale 14738 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 3263 del 05/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- ✓ Valore unitario stimato = 550 euro/ mq. Adeguamenti e correzione della stima applicati = 10% del valore del bene.
- ✓ Il più probabile valore di mercato del Lotto 1 è di **52.500,00 euro**.

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

Grata per la fiducia accordatami

Il CTU

Ing. Maria Luisa Bello

Benevento, 04/07/2024