

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESCUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 14/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Michele Monteleone

Creditore procedente

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE

CTU Arch. Stefania LONGO

Via Vittime del Lavoro di Bridgeport, 30

82027 Pontelandolfo (BN)

P.IVA 01458820626

CELL. +39 3477036244

E-MAIL arch.longostefania@libero.it

PEC stefania.longo@archiworldpec.it



Sommario

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO	4
3.1. <i>Verifica documentazione art. 567 c.p.c.</i>	4
4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO	5
4.1. <i>Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali</i>	5
5. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO	6
5.1. <i>Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto.</i>	6
5.2. <i>Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona.</i>	6
5.3. <i>Tipologia del bene.</i>	7
5.4. <i>Consistenza</i>	7
5.5. <i>Dotazioni impiantistiche</i>	8
6. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO	9
6.1. <i>Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto.</i>	9
6.2. <i>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita</i>	9
6.3. <i>Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto.</i>	10
6.4. <i>Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene</i>	11
7. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO	11
7.1. <i>Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica.</i>	11
8. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO	12
8.1. <i>Identificazione catastale dell'immobile</i>	12
9. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO	12
9.1. <i>Stato di possesso dell'immobile.</i>	12
10. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO	12
10.1. <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene</i>	12
11. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO	12
11.1. <i>Altre informazioni concernenti il bene.</i>	12
11.2. <i>Provenienza dei beni</i>	13
12. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO	13
12.1. <i>Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima).</i>	13
13. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE	18
14. SCHEDA RIASSUNTIVA	19



TRIBUNALE DI BENEVENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.G.E. 14/2020

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 10/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta Arch. Stefania Longo nata a Benevento il 01/05/1975, residente in Casalduni (BN) alla C.da Crocella snc, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n. 859, con Studio Tecnico in Pontelandolfo (BN) alla Via Vittime del Lavoro di Bridgeport n.30, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 17/05/2023 la scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

- 1. 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;*
- 2. 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;*
- 3. 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;

4. *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 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);*
5. *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*
6. *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;*
7. *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;*
8. *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;*
9. *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;*



10. 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;
11. 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, previa comunicazione alle parti, ha effettuato il sopralluogo dell'unità immobiliare in data 16/06/2023 alle ore 16:00, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Antonio Pascarella e in presenza del creditore procedente (All. 1).

In tale occasione è stato verificato lo stato di fatto del bene, la sua consistenza, le condizioni di conservazione, lo stato di occupazione, le caratteristiche strutturali, la presenza degli impianti, il rilievo fotografico e il rilievo metrico.

3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

3.1. Verifica documentazione art. 567 c.p.c.

La sottoscritta ha verificato la documentazione depositata dal creditore procedente ed essa risulta esauriente.

Dalla visura storica per immobile n. BN00228182, emessa dalla Direzione Provinciale di Benevento-Servizi Catastali in data 22/05/2023, è stata appurata l'esattezza dei dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I beni immobiliari di proprietà del debitore sono riassunti così come segue:



ABITAZIONE - Comune di Faicchio (Bn), Via Perroni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
6	810		A/3	2	7 vani	488,05 €

Si precisa che l'immobile è dotato di giardino pertinenziale.

Il tutto è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 [REDACTED]

Si allegano alla presente mappa catastale degli immobili pignorati (All.2) e elaborato planimetrico (All.3), visure storiche catastali (All.4).

4. RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL QUESITO

4.1. Individuazione del bene oggetto del pignoramento e dati catastali

Con l'atto di pignoramento del 02/01/2020, il creditore procedente [REDACTED] chiedeva che fosse eseguito il pignoramento sull'immobile di proprietà [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni) sito in Faicchio (BN) e precisamente:

- immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.6, particella 810, cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 182 m² (superficie totale escluse le aree scoperte 182 m²), rendita catastale € 488,05.

L'immobile confina con il prospetto principale con il giardino di pertinenza di quale si accede da Via Perroni e i restanti i tre lati (prospetto posteriore, prospetto laterale sinistro e prospetto laterale destro) confinano con la p.lla 809 (qualità seminativo arboreo) di proprietà [REDACTED] come di seguito riportato:

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **FAICCHIO** Codice: **D469**
Foglio: **6** Particella: **809**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="radio"/>	6	809		SEMIN ARBOR	3	0	36	16	Euro: 14,94	Euro: 15,87	0011795	



Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **FAICCHIO** Codice: **D469**
Foglio: **6** Particella: **809**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1	

Alla luce di quanto sopra, i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

5. RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL QUESITO

La descrizione dell'immobile è stata riferita allo stato di fatto al momento del sopralluogo, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza del bene, gli attuali identificativi catastali, il suo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, insieme allo stato di possesso attuale, alla regolarità urbanistica, alle eventuali difformità catastali, agli eventuali oneri o vincoli che gravano sul bene.

5.1. Esatta elencazione e individuazione del bene componente il lotto

Trattasi di un edificio per civile abitazione sito a Faicchio (BN), in via Perroni.

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra e mostra una pianta di forma pressoché rettangolare. Tutti i lati dell'immobile si affacciano sull'esterno. L'altezza massima di tutti gli ambienti è pari:

- 2,50 m - piano terra;
- 3,37 m - deposito piano terra;
- 2,30 m - altezza media piano primo (mansarda)
- 2,80 m - piano primo.

L'immobile confina su tre lati con terreno seminativo di altra proprietà come specificato precedentemente nel paragrafo 4.1..

5.2. Descrizione del contesto, caratteristiche e destinazione della zona

L'immobile, non facente parte di un condominio, è ubicato nella zona periferica del Comune di Faicchio nelle immediate vicinanze di un centro sportivo, di un supermercato e di una pizzeria.

Ciò premesso, viene costituito un unico lotto di vendita ritenendo tale soluzione la sola



capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

5.3. Tipologia del bene

Il fabbricato è costituito due piani fuori terra collegati verticalmente da una scala interna in muratura. L'epoca di realizzazione può ricondursi antecedentemente al 1967 come mostrato anche dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali. Annesso al fabbricato vi è il giardino di pertinenza. E' stata riscontrata tuttavia la presenza di un annesso di piccole dimensioni posto sul terreno di pertinenza, adibito a raccolta dell'acqua.

L'accesso al fabbricato avviene dal giardino pertinenziale confinante con via Perroni.

Al piano terra è ubicato il soggiorno, la cucina-pranzo e il vano scala che collega verticalmente tutto l'immobile. Comunicante con la cucina-pranzo vi è il deposito.

Al piano primo troviamo n.5 camere da letto, n.2 wc e n.2 disimpegni.

La struttura dell'intero edificio è in muratura portante con solai di calpestio e copertura in latero-cemento.

Le pavimentazioni risultano in buono stato di conservazione, così come le lastre in marmo per il rivestimento delle scale interne e per le soglie degli infissi.

Le pareti interne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

Le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione rivestite da intonaco color ghiaccio così come gli infissi esterni in legno con vetro semplice, zanzariere e dotati di oscuranti esterni in alluminio modello veneziana. Le porte interne sono in legno impiallacciato di colore noce scuro.

In buono stato sono anche i canali di gronda, i discendenti e le scossaline.

Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che in generale lo stabile si presenta in un buono stato di conservazione, in quanto sono evidenti interventi di manutenzione ordinaria. Dalla documentazione fotografica allegata (All. 5) è possibile notare che gli infissi (in legno) appartengono all'epoca di costruzione dell'immobile così come le porte interne. Particolare attenzione va data alla zona letto al piano primo mansardato in quanto è evidente presenza di umidità.

5.4. Consistenza

Piano Terra



Ingresso – vano scala	mq.	8,39
Soggiorno	mq.	36,54
Cucina-pranzo	mq.	24,24
Deposito	mq.	57,29

Tot Sup. MQ. 126,46

Piano Primo

Camera letto 1	mq.	17,58
Camera letto 2	mq.	15,32
Camera letto 3	mq.	16,45
Camera letto 4	mq.	14,88
Camera letto 5	mq.	22,53
Wc 1	mq.	6,13
Wc 2	mq.	4,92
Disimpegno 1	mq.	11,77
Disimpegno 2	mq.	11,89
Disimpegno 3	mq.	15,92

Tot Sup. MQ. 137,39

Balconi

Balcone 1	mq.	8,05
Balcone 2	mq.	6,71
Balcone 3	mq.	2,83

Tot Sup. MQ. 17,59

L'immobile è dotato di due balconi con accesso dalle due camere da letto ubicate al piano primo e dal balcone in prossimità della scala sempre al piano primo.

In definitiva, la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi e dei balconi, ammonta a circa 263,85 m².

Per la distribuzione interna dello stato di fatto si rimanda alla planimetria allegata (All.6).

5.5. Dotazioni impiantistiche

La dotazione impiantistica è quella consueta con impianti idrico-sanitario, impianto elettrico sottotraccia dotato di prese, interruttori e corpi illuminanti e impianto termico con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per l'impianto elettrico, sono da rivedere, in quanto non sono presenti certificazioni di conformità come dichiarato [REDACTED].



6. RISPOSTA AL PUNTO 4) DEL QUESITO

6.1. Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto.

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta CTU si evince che l'elaborato planimetrico catastale dell'immobile reperito presso l'Agenzia del territorio di Benevento (presentato in data 17/12/1994 cod. 00821900) non risulta conforme allo stato di fatto attuale e di cui si specificherà nel paragrafo 6.3..

6.2. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico-documentazione acquisita

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale-Territorio –Servizi catastali: il CTU ha acquisito la visura storica (n.BN0028182), la planimetria catastale (n.BN0028180), l'elaborato planimetrico (agli atti dell'Ufficio dal 31/12/1994);
- Archivio Notarile ha acquisito copia conforme all'originale dell'atto di compravendita del 10/09/2009 n° 62271 di rep. del notaio Delli Veneri Luigi Michel, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 18/09/2009 R.G. , con il quale l'esecutata, in comunione dei beni, entrava in possesso del suddetto bene;
- Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Tributi ed Ufficio Anagrafe del Comune di Faicchio (BN), con la supervisione del Responsabile del Servizio, accesso agli atti inerenti i beni ed estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi presenti in archivio necessari alla Relazione di CTU, precisamente:
 - Assegnazione contributo n.1 del 16/11/1983 per L.219/81 riguardante “Lavori di riparazione Fabbricato”;
- Giunta Regionale della Campania-Direzione Generale per i Lavori Pubblici e la Protezione Civile-U.O.D. 50-18-04 Genio Civile di Benevento-Presidio di Protezione Civile.

Sotto il profilo della regolarità urbanistica del bene, si evince dall'atto di compravendita che l'immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto di successione dal 1964, per cui la data di costruzione risulta essere prima del 1967 anno in cui è entrata in vigore la L.765/1967. In quella data, non essendo necessario il titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo



anche in assenza di documentazione tecnica.

Nel 1983 è stato rilasciato dal Comune di Faicchio il Contributo L.219/81 (Ricostruzione post terremoto) con Licenza Edilizia n. 1 del 16/11/1983, da cui seguono Collaudo statico e agibilità dell'immobile.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'immobile in oggetto, come si evince dall'estratto del PUC del Comune di Faicchio, è la ZONA "Es- Agricola di salvaguardia periurbana".

Va sottolineato che tutto il territorio comunale è soggetto a tutela sui beni paesaggistici e ambientali a seguito della Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Legge Galasso).

6.3. Conformità tra planimetria catastale e stato di fatto

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto della planimetria catastale (presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio – servizio Catasto Fabbricati in data 17/12/1994) con la planimetria di rilievo redatta dal CTU ha evidenziato che al piano terra, il vano "deposito e ripostiglio" indicato nella planimetria catastale in realtà è il locale "cucina-pranzo", il cui accesso dall'esterno è stato mutato in finestra. Altra difformità si riscontra nella chiusura e nell'apertura di una porta di collegamento con il deposito.

Al piano primo è stato rilevato che nei due locali denominati "soffitta" sono state ricavate n.2 camere da letto e un wc.

Altra irregolarità (importante dal punto di vista volumetrico) è nella chiusura della terrazza al piano primo e la realizzazione di una finestra e di un balcone.

A tal riguardo va specificato che le trasformazioni interne, effettuate rispetto all'originaria progetto, rientra tra gli Interventi di Manutenzione Straordinaria così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera b), del decreto n. 380/2001 (*"Ai fini del presente testo unico si intendono per b) interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici ..."*) e pertanto andrà regolarizzata osservando le norme del regolamento edilizio del Comune di Faicchio.

Per quanto riguarda le opere che hanno modificato i prospetti (porta trasformata in finestra al piano terra e chiusura della terrazza al piano primo) rientrano tra gli interventi di Ristrutturazione Pesante così come definiti dall'art. 10, comma 1, lettera c) 20 e 23, c.01 lettera a) del decreto n. 380/2001 attuabili con SCIA Alternativa (*Gli interventi di*



ristrutturazione edilizia....e comportano: aumento del volume complessivo; modifiche al prospetto dell'edificio;...).

Considerando che tutto il territorio comunale è soggetto a Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Legge Galasso) la regolarizzazione degli interventi effettuati può essere effettuata attraverso Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'ultimazione dei lavori del fabbricato è avvenuta nel 1984, prima dell'entrata in vigore della Legge Galasso).

6.4. Procedure da attuare per la regolarizzazione del bene

Per quanto concerne le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile relativamente alle difformità evidenziate (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

- presentare agli uffici dell'UTC del Comune di Faicchio istanza per l'avvenuta trasformazione di porta in finestra al piano terra e della realizzazione della porta di comunicazione tra l'attuale cucina e deposito, la realizzazione di locale wc e n.2 camere da letto al piano primo e la chiusura di parte del terrazzo con realizzazione di un balcone e di una finestra (Permesso di Costruire in Sanatoria).
- procedere alla "Segnalazione Certificata di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001;
- provvedere alla presentazione del nuovo elaborato planimetrico catastale dell'immobile con le modifiche interne.

I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono riportati al 13 Tabella "Detrazioni".

7. RISPOSTA AL PUNTO 5) DEL QUESITO

7.1. Attestato di conformità (certificazione) energetica/Attestato di prestazione Energetica.

L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica (ACE), ne di attestato di prestazione energetica (APE).

I costi presunti per la redazione del suddetto attestato sono riportati al paragrafo 13 Tabella "Detrazioni".



8. RISPOSTA AL PUNTO 6) DEL QUESITO

8.1. Identificazione catastale dell'immobile

Esiste rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non vi è corrispondenza tra la scheda planimetrica acquisita dal CTU presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto rilevato.

9. RISPOSTA AL PUNTO 7) DEL QUESITO

9.1. Stato di possesso dell'immobile

Secondo le informazioni ottenute, l'immobile risulta occupato dal creditore sig. Palmieri Alberico.

10. RISPOSTA AL PUNTO 8) DEL QUESITO

10.1. Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Faicchio non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

11. RISPOSTA AL PUNTO 9) DEL QUESITO

11.1. Altre informazioni concernenti il bene

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti della sottoscritta C.T.U. ha riscontrato che i locali del fabbricato, sono in buono stato di conservazione e si determina che:

- non risultano limitazioni d'uso, spese condominiali scadute non pagate ed eventuali spese condominiali ordinarie in quanto l'immobile pignorato non è costituito in condominio;
- non risultano domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- Atto di acquisto da parte dell'esecutata del 10/09/2009 redatto presso il Notaio Delli Veneri Luigi Michele con sede in San Giorgio del Sannio Rep.



62271 registrato con n. 8913.1/2009 Reparto PI di Benevento il 18/09/2009;

- non risultano atti di cessione di cubatura;
- il suolo non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso;
- risultano difformità urbanistico-edilizie.

11.2. Provenienza dei beni

Dall'esame della visura storica dell'immobile e dell'Atto di compravendita risulta che:

- alla data del 14/02/1964 i Beni in oggetto erano in proprietà ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ lasciati in eredità ai ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
Atto di successione presentato all'Ufficio di Cerreto Sannita in data 20/11/1981 al n.220 vol.355 e trascritta a Benevento in data 01/03/1983 art.1708;
- in seguito al decesso ■■■■■ i Beni venivano trasferiti con Atto di Successione presentato all'Ufficio di Cerreto Sannita in data 18/08/1993 al n.187 vol.367 e trascritta a Benevento in data 22/10/1993 art. 8075, ai germani ■■■■■ ■■■■■
- in seguito al decesso di ■■■■■ i Beni venivano trasferiti con Atto di Successione presentato all'Ufficio di Cerreto Sannita in data 18/08/1993 al n.187 vol.367 e trascritta a Benevento in data 22/10/1993 art. 8075, ai figli ■■■■■ ■■■■■;
- la ■■■■■ con Atto di compravendita stipulato in data 10/09/2009 redatto presso il Notaio Delli Veneri Luigi Michele con sede in San Giorgio del Sannio Rep. 62271 registrato con n. 8913.1/2009 Reparto PI di Benevento il 18/09/2009, acquista l'immobile oggetto di pignoramento.

12. RISPOSTA AL PUNTO 10) DEL QUESITO

12.1. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima)



METODO DI STIMA

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- ubicazione;
- epoca di costruzione;
- accessibilità diretta ed indiretta;
- consistenza dimensionale;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche costruttive;
- conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: FAICCHIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA ARENELLA, LOCALITA COPPOLI, CONTRADA MACCHIA

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	550	670	L	2,4	3,6	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1100	L	3,8	5	N



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

In considerazione dei parametri sopracitati si assume:

stime effettuate in zona = 750 €/mq

Parametro med O.M.I. = $(550+670)/2 = 610$ €/mq

Da cui il costo unitario medio è pari a:

PU prezzo unitario = 680,00 €/mq

Lotto unico: proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Faicchio al fg. 6 p.la 810, alla Via Perroni, piano terra e piano primo composta di 7 vani e accessori.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale:

SUPERFICIE		h	Coeff.	Sup. ragguagliata
Piano Terra				
Soggiorno + cucina pranzo	82,68 mq	2,48	100%	82,68 mq
Vano scala	11,94 mq		100%	11,94 mq
Deposito	78,44 mq	3,35	50%	39,22 mq
Piano Primo				
Camere 1+camera 2 + camera 3 + wc + corridoio	82,23 mq	2,80	100%	82,23 mq
Camere 4+camera 5 + wc + disimp. (Sottotetto)	84,17 mq	H med 2,26	35%	29,45 mq
Balconi (8,05+6,71+2,83)	17,59 mq		25%	4,39 mq
Superficie scoperta di pertinenza	278,67 mq		10%	27,87 mq
TOTALE 635,27 mq				
TOTALE superficie a base di calcolo				277,78 mq



Da cui:

$$\text{Valore Immobile} = \text{coefficiente €/mq} \times \text{mq commerciale}$$

Dalla formula, ricaviamo:

$$\text{Valore Immobile} = 680,00 \text{ €/mq} \times 277,78 \text{ mq} = 188.890,40 \text{ €}$$

La valutazione dell'immobile cambia in base alle sue caratteristiche e per la sua definizione vengono usati dei parametri conosciuti come coefficienti correttivi. Questi variano in base alla tipologia di immobile e possono sia aumentare il valore, ma anche diminuirlo.

I principali coefficienti correttivi per immobili ad uso abitativo utilizzato nella valutazione sono i seguenti:

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO
Libero	100%
Locato acanone libero	-20%
Locazione breve	-5%

LUMINOSITA'	COEFFICIENTE
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%

PIANO	COEFFICIENTE (CON ASCENSORE)	COEFFICIENTE (SENZA ASCENSORE)
seminterrato	-25%	-25%
Piano rialzato o terra	-10%	-10%
Primo piano	-10%	-10%
Piano secondo	-3%	-15%
Piano terzo	0%	-20%
Piani alti	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-30%

CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10%



Nuova costruzione	10%
-------------------	-----

ESPOSIZIONE/VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Interamente interna	-10%

ANZIANITA'	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato valvole	+2%
assente	-5%

Da cui si ricavano:

Stato locativo = - 20%

Piano terra = - 10%

Piano primo = - 10%

Conservazione = 0 %

Luminosità = + 10%

Esposizione esterna = + 10%

Anzianità oltre 40 anni = 0 %

Riscaldamento autonomo = + 5 %

Valore Immobile = (coefficiente €/mq x mq commerciale) +/- fattori correttivi

Valore immobile finale = (188.890,40 €) + 25% - 40% = 160.556,84 €

Va sottolineato che i vani accessori come il deposito al piano terra, deve essere censito nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), quindi



accatastato separatamente rispetto all'unità immobiliare principale.

Ad ogni unità deve essere attribuito un identificativo catastale, il subalterno.

Le soffitte, accatastate e inglobate nella stessa unità immobiliare del fabbricato, sono state oggetto di ristrutturazione ed hanno modificato la destinazione apportando degli cambiamenti alla distribuzione interna con la realizzazione di servizi igienici e di n.2 camere da letto. Pertanto, qualunque intervento che sia stato apportato che abbia modificato la destinazione da soffitta a camera da letto e wc è da considerarsi abusivo.

13. DETRAZIONI E VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE

Di seguito si riportano le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

DETRAZIONI

Descrizione	€
PDC in Sanatoria	170,00
Bolli	32,00
Sanzione amministrativa art.27	500,00
Stima delle spese tecniche per la redazione PDC in Sanatoria	3.500,00
Redazione dell'attestato di (APE), compreso IVA e cassa prev.	350,00
Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.):	1.200,00
DETRAZIONE TOT	5.752,00 €

Prima della vendita, si dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile.

$$\text{Valore Finale} = 160.556,84 \text{ €} - 5.752,00 = 154.804,84 \text{ €}$$

Procedendo all'arrotondamento si ha:

$$154.800,00 \text{ €}$$



14. SCHEDA RIASSUNTIVA

Di seguito si riportano in sintesi i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

UBICAZIONE	Faicchio (BN), Via Perroni snc
TIPOLOGIA	Immobile composto da Piano terra e Piano primo con giardino pertinenziale
SUPERFICIE COMMERCIALE	277,78
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Foglio 6, P.IIa 810, classe 2, cat. A/3
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE	154.800,00 €

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Pontelandolfo, lì 26/08/2023

IL C.T.U.
Dott. Arch. Stefania Longo



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo n.1
2. Planimetria catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Visura catastale storica
5. Documentazione fotografica
6. Rilievo dello stato di fatto
7. Assegnazione contributo L. 219/81
8. Planimetria ultimo intervento edilizio
9. Copia Atto di compravendita
10. Certificazione di matrimonio, Certificato storico di residenza, Stato di famiglia

