

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CENTRO SERVIZI S.R.L.

contro: I.F.I.BEN S.R.L.

N° Gen. Rep. **31/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa A. Cubelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe De Masi
Codice fiscale: DMSGPP65D26A783B
Studio in: Via G. Puccini, 2 - 82100 Benevento
Telefono: 0824303192
Email: giuseppe_demasi1@alice.it
Pec: giuseppe.demasi@ingpec.eu

INDICE

<u>PREMESSA-INCARICO</u>	<u>PAG. 3</u>
<u>LE OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>PAG. 4</u>
<u>LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u>	<u>PAG. 5</u>
<u>PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 5</u>
<u>PREMESSA</u>	
<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>	
<u>DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI</u>	
<u>TITOLI AUTORIZZATIVI</u>	
<u>TITOLI DI PROPRIETA'</u>	
<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	
<u>PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	<u>PAG. 8</u>
<u>PARTE III – CONCLUSIONI</u>	<u>PAG. 9</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>PAG. 11</u>

PREMESSA-INCARICO

Nell'ambito della procedura esecutiva n. R.G.E. 31/2025 il GE nominava il sottoscritto ing. Giuseppe De Masi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1015, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso il Tribunale di Benevento, esperto stimatore dei beni riportati nell'atto di pignoramento, assegnandogli i seguenti quesiti:

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

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

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

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione 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);

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

d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati 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;

e. 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;

f. 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;

g. 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;

h. 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;

i. 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 esprimendo 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.

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento del mandato, si sono resi necessari diversi sopralluoghi presso gli immobili in questione, l'Agenzia delle Entrate di Benevento, presso l'ufficio tecnico di Torrecuso (BN).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente stimatore presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

- PARTE III – CONCLUSIONI

- PARTE IV - ELENCO ALLEGATI

-PARTE I-

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge nell'atto di pignoramento, veniva sottoposta ad esecuzione forzata :

- *..Piena Proprietà (1000/1000) sul terreno sito nel comune di Torrecuso riportato nel catasto terreni al
F. 4 p.lla 841, sub 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie 261 mq.*

Risulta incongruenza tra quanto descritto sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita laddove l'immobile viene indicato come un "terreno" sebbene, poi, riportato con i dati catastali esatti ("fabbricato").

La nota di trascrizione riporta correttamente l'immobile come fabbricato.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Come emerge dall'analisi della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, trattasi di un fabbricato alla località Isca di Torrecuso (BN) di categoria A/7, consistenza 13,5 vani e superficie di mq 261 il tutto insistente su un terreno di 700 mq (p.lla 841 ente urbano) **(All.ti 1)**.

Il fabbricato si presenta pressoché conforme rispetto alla rappresentazione catastale.

Occorre rappresentare che il fabbricato insiste sulla p.lla di terreno originariamente indicata con il mappale 125 che, catastalmente, fino al 11/03/1993, risultava intestata a Iannella Giuseppe (livellario) e Comune di Torrecuso (diritto del concedente) **(All.to 1d)**.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Il sottoscritto provvedeva a richiedere al Comune di Torrecuso (BN) il rilascio in copia dei titoli presentati e/o rilasciati per il fabbricato in esame.

Veniva reperita la concessione edilizia n. 40 del 29/05/1990 relativa ad un ampliamento del fabbricato rurale a seguito di asservimento di taluni terreni al foglio 4 (p.lla 124,125) e al foglio 15 (p.lle 197,198,199) **(All.to 2)**.

Per quanto si deduce dalla lettura degli atti trasmessi, il fabbricato veniva previsto con un piano seminterrato ed un piano terra oltre un sottotetto, come si legge sulle sezioni.

Si rappresenta che rispetto alle previsioni progettuali :

- non risulta realizzato il portico al piano seminterrato;
- risultano collegati il piano terra ed il piano mansarda con una scala a chiocciola;
- è stata realizzata una veranda sul terrazzo al piano terra;
- sono stati lasciati i balconi al piano terra (laddove veniva prevista la loro eliminazione per la realizzazione del porticato);
- è stato realizzato un terrazzo al piano mansarda;
- sono stati realizzati sulla corte 841 un manufatto di circa mq 60 ed altezze variabili da m 1,70 a m 2,50 addossato al lato ovest del fabbricato che ospita, tra l'altro, un forno ed un gazebo che già da riscontri metrici sommari, ricadono anche nella confinante p.lla 1163 non pignorata **(All.to 4)**.

Successivamente, relativamente al compendio in parola, veniva, rilasciata "autorizzazione ad intervento edilizio" prot. 3829-4268/22 del 30/09/96 per la "costruzione di un muro di conte

nimento in cca alla contrada Pezze" a seguito del deposito presso il Genio Civile di Benevento del 15/07/96 munito di visto n. 3078.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare oggetto di accertamento risulta costituito da un fabbricato, attualmente insistente su un fondo di mq 700 (estensione della p.lla 841 in catasto terreni) alla contrada Isca di Torrecuso (BN), zona rurale non molto distante dal centro del paese. Il fabbricato, realizzato in muratura, è costituito da un seminterrato di circa mq 145, cui risulta addossata anche una dependance con un forno a legna di circa mq 60, un piano terra di circa mq 120 oltre veranda di mq 40 ed un sottotetto di circa mq 90 con un terrazzo di circa mq 20. La corte annessa risulta di circa mq 450 ottenuta decurtando l'ingombro dei manufatti dall'estensione della p.lla 841.

La superficie commerciale del fabbricato, pertanto, può essere determinata in circa mq 225 (145x0,50+60x0,8+120+40x0,5+90x0,5+20x0,8+450x0,05).

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione pur dovendo segnalare un importante cedimento nella corte verificatosi a seguito dell'evento alluvionale del 2015, così come verbalizzato dal debitore in sede di sopralluogo.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione degli allegati tra cui quello fotografico **(All.to 3)**.

TITOLI DI PROPRIETA'

L'immobile oggetto di accertamento (originariamente p.lla 841 al foglio 4 di Torrecuso - Bn) veniva conferito dal sig. Iannella Vincenzo nato a Benevento il 18/01/1933 nella IFIBEN srl con rogito Notaio Iannella del 06/12/1993 reo. N. 232097 trascritto a Bn il 29/12/1993 al n. 10081 di R,P. Successivamente, con delibera Notaio Iannella del primo aprile 1997 rep. 250123 trascritto il 14/05/1997 al n. 3883 RP la IFIBEN srl veniva trasformata in società per azioni con assunzione della denominazione di IFIBEN spa . Infine, con delibera Notaio Cuoco del 28/02/2014 rep. 18909 trascritta il 28/03/2014 al n. 2882 RP la IFIBEN spa srl veniva trasformata in società a responsabilità limitata con assunzione della denominazione IFIBEN srl (Investimenti Finanziari Immobiliari Benevento srl)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di accertamento risulta trascritto pignoramento in data 04/05/2025 al n. 2164 di R.P. e al n. 2701 di R.G.

-PARTE II-

CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA - VALUTAZIONE

Una volta individuata la massa dei beni da stimare si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dallo scrivente esperto, a seconda della destinazione e tipologia del bene. La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di

prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. La valutazione va comunque inquadrata in relazione all'effettiva trasformazione ed utilizzo degli immobili. Tale metodo di stima si rileva efficiente, nel nostro caso, in quanto trattasi di immobili esistenti collocati in una zona ove esiste un regime di concorrenza per l'edificazione e la compravendita di immobili.

Nella fattispecie ci troviamo di fronte ad un fabbricato poco distante dal centro del paese di Torrecuso (Bn) ma, comunque, ricadente in una zona rurale. Da una serie di dati desunti da informazioni e riscontri attinti da fonti più varie, si è arrivati ad una conoscenza generale del mercato, dovuta proprio ad una immersione nella realtà di mercato.

Nella fattispecie il perito estimatore è stato fortunato e nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona, desunte da indagini di mercato, per immobili analoghi ai nostri.

Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi/difetti" degli immobili.

Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie del fabbricato.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così come stimati, tenendo conto della consistenza, dello stato di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture, degli oneri necessari per eventuali sanatorie e/o demolizioni pari ad euro/mq 560. Pertanto, il compendio avrà un valore di euro 126.000,00 (mq 225 x euro/mq 560,00 (euro/mq 800 x ,070))

PARTE III-

CONCLUSIONI

- Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge nell'atto di pignoramento, veniva sottoposto ad esecuzione forzata :
- *..Piena Proprietà (1000/1000) sul terreno sito nel comune di Torrecuso riportato nel catasto terreni al F. 4 p.lla 841, sub 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie 261 mq.*
Risulta incongruenza tra quanto descritto sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita laddove l'immobile viene indicato come un "terreno" sebbene, poi, riportato con i dati catastali esatti ("fabbricato").

La nota di trascrizione riporta correttamente l'immobile come fabbricato;

- Trattasi di un fabbricato in un fondo di mq 700 (p.lla 841 ente urbano) alla località Isca di Torrecuso (BN), zona rurale del paese confinante con strada pubblica e con la p.lla 1163 del foglio 4 su due lati oltre che con la p.lla 198 del foglio 15 che, alla luce di tutto quanto innanzi riportato agli specifici paragrafi, costituisce unico lotto per la vendita di euro 126000,00.

- Catastralmente riportato al foglio 4 di Torrecuso (Bn) ed individuato con il mappale 841/1, il fabbricato veniva realizzato sulla p.lla di terreno originariamente indicata con il numero 125 che, catastralmente, fino al 11/03/1993, risultava intestata a Iannella Giuseppe (livellario) e Comune di Torrecuso (diritto del concedente). Da informazioni assunte non risulta essere avvenuto l'affranco.

- Risultano le seguenti difformità rispetto al titolo autorizzativo reperito (concessione edilizia n. 40 del 29/05/1990 relativa ad ampliamento fabbricato rurale):
 - non risulta realizzato il portico al piano seminterrato;
 - risultano collegati il piano terra ed il piano mansarda con una scala a chiocciola;
 - è stata realizzata una veranda sul terrazzo al piano terra;
 - sono stati lasciati i balconi al piano terra (laddove veniva prevista la loro eliminazione per la realizzazione del porticato);
 - è stato realizzato un terrazzo al piano mansarda;
 - sono stati realizzati sulla corte 841 un manufatto di circa mq 60 ed altezze variabili da m 1,70 a m 2,50 addossato al lato ovest del fabbricato che ospita, tra l'altro, un forno ed un gazebo che già da riscontri metrici sommari, ricadono anche nella confinante p.lla 1163 non pignorata,

la (complessa) sanabilità delle quali può essere valutata solo a seguito di mirate elaborazioni progettuali (a tanto non autorizzato il sottoscritto) attesa la zona vincolata all'interno della quale ricade il fabbricato. Pertanto, lo scrivente, nella determinazione del valore del compendio immobiliare, ha provveduto ad applicare un coefficiente deprezzativo globale sul valore unitario tenendo in conto, tra l'altro, di tutti gli oneri per la regolarizzazione delle opere, sia quelle sanabili che quelle, eventualmente, da demolire, quali, ad esempio, il volume addossato al prospetto ovest al piano seminterrato ed il gazebo insistente sulla corte che, tra l'altro, risultano completamente privi di autorizzazioni segnalando, però, che gli stessi ricadono anche sulla p.lla di terreno 1162 non pignorata e con la quale il compendio, però, allo stato, forma un tutt'uno non essendo presenti confini ben definiti tra le p.lle 841 e quelle confinanti.

Nessun APE presente.

A disposizione per ogni ulteriori chiarimento.

Benevento, 23/07/2024

ing. Giuseppe De Masi

ELENCO ALLEGATI

All.ti 1 : Documentazione Catastale

All.ti 2 : Documentazione comune Torrecuso (BN)

All.to 3 : Foto

All.to 4 : Schema ingombri

All.to 5 : cdu