
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

contro:

N° Gen. Rep. **36/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/10/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Landolfi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001-002-003-004

Esperto alla stima: Ing Mauro Santoro
Codice fiscale: SNTMRA72E14A783Z
Studio in: Vico I San Vittorino 8 - 82100 Benevento
Telefono: 0824276951
Email: maurosantoro972@gmail.com
Pec: mauro.santoro@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/DESCRIZIONE</u>	
<u>TITOLI AUTORIZZATIVI</u>	
<u>TITOLI DI PROPRIETA'</u>	
<u>PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E DEL LORO CANONE</u>	
<u>PARTE III - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	
<u>E DEL LORO CANONE–CONCLUSIONI</u>	<u>PAG. 22</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>PAG. 23</u>



PREMESSA-INCARICO

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 36/2025 R.G.E il GE, dott. Vincenzo Landolfi, nominava il sottoscritto ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, 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 gli uffici tecnici di Montesarchio (Bn) e Sant'Agata de' Goti (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 PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E DEL LORO CANONE

- PARTE III – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL LORO CANONE - 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, venivano sottoposti ad esecuzione forzata :

di piena proprietà della per la quota di 1000/1000 e quindi per l'intero

1)- immobile sito in MONTESARCHIO (BN) e censito in NCEU al **Foglio 34, Particella 326 Subalterno 22** alla VIA NAPOLI n. SNC Piano 1 Dati di classamento: Rendita: Euro 1.065,19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12,5 vani
Dati di superficie: Totale: 241 m2

di piena proprietà della per la quota di 1000/1000 e quindi per l'intero

3)- immobile sito in SANT'AGATA DE' GOTI (BN) e censito in NECU al **Foglio 39 Particella 470 Subalterno 6** alla VIA PENNINO n. 1 Piano S1-2 Dati di classamento: Rendita: Euro 245,06, Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 6,5 vani
Dati di superficie: Totale: 126 m2

4)- terreni sito in MONTESARCHIO (BN) e censiti in NCT tutti al **foglio 11 particella 735** di are 8 e ca 70, **particella 415** di ca 86, **particella 416** di are 1, **particella 737** di are 9 e ca 07, **particella 749** di are 15, **particella 747** di are 2 e ca 78, **particella 734** di are 1 e ca 94, **particella 750** di are 8,



1)

- immobile sito in MONTESARCHIO (BN) e censito in NCEU al **Foglio 34, Particella 326 Subalterno 22** alla VIA NAPOLI n. SNC Piano 1 Dati di classamento: Rendita: Euro 1.065,19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12,5 vani Dati di superficie: Totale: 241 m2

INQUADRAMENTO CATASTALE / DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ricadente al piano primo di un fabbricato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero cemento.

Come emerge dall'analisi della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, trattasi di un ampio alloggio al piano primo di un fabbricato alla via Napoli di Montesarchio (Bn) composto da varie camere, disimpegni, cucina/pranzo e n. 4 wc. Di categoria A/2 e consistenza 12,5 vani per complessivi mq 241. APE non presente.

Confinante, tra l'altro, con le p.lle 326/11, sub 10 e sub 26, ben rifinito, dotato di tutti gli impianti tecnologici e conforme alla planimetria catastale, l'alloggio risulta condotto dal
in virtù di contratto di locazione del 04/02/2025.

In ordine agli oneri condominiali, si segnala che il sottoscritto provvedeva a richiedere all'am.re p.t., dott. Domenico Crisci, informazioni sullo stato dei versamenti ma, alla data della presente, nessun riscontro si era ancora avuto.

Per la migliore comprensione si rimanda alla visione delle foto scattate durante gli accessi e alla documentazione riportata agli **allegati 1**.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Il sottoscritto provvedeva a richiedere al Comune di Montesarchio (BN) il rilascio in copia dei titoli presentati e/o rilasciati per l'unità immobiliare oggetto di accertamento e per il fabbricato all'interno del quale ricade. Dalla documentazione trasmessa risultano:

- la C.E. 1260/78 del 27/05/1980 e la C.E. in variante 2136/81 relative alla

costruzione di un complesso produttivo agricolo per vivaio, sementi e giardinaggio.

destinazione

- il PDC in sanatoria n. 19 del 22/02/2010

per la realizzazione dei lavori di adeguamento in materia di sicurezza e antincendio del fabbricato sito in via Napoli e riportato in catasto al Fg 34 p.la 326 e per la sanatoria dei lavori realizzati in difformità alla C.E. n. 2136/81 (variante alla C.E. n. 1260/78) dello stesso immobile;



- la SCIA PROT. 5528 del 09/03/2018 relativa a

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' per opere di diversa distribuzione degli spazi interni, adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi igienico - sanitari, e lavori di manutenzione ordinaria delle facciate presso il fabbricato sito in Via Napoli del Comune di Montesarchio (BN), in catasto al fg 34 p.la 326.

Si legge:

Il fabbricato oggetto della seguente relazione è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2136 del 1981, in variante alla C.E. n. 1260 del 1978. Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Montesarchio un Permesso di Costruire in sanatoria per opere realizzate in lieve difformità alla C.E. 2136 del 1981 (P.d.C. in sanatoria n. 19 del 22/02/2010) e per lavori di adeguamento alle norme in materia di sicurezza e antincendio. I lavori di adeguamento ebbero inizio nel febbraio 2011 ma non ebbero seguito in quanto il fabbricato, che era utilizzato come sede dell'ASL di Montesarchio, fu dismesso, rendendo inutili la realizzazione di tali opere.

- il PDC 13/2019 DEL 17/09/2018 per

Per la realizzazione di opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche attraverso la realizzazione androne e vano ascensore, oltre la modifica delle facciate, dei vuoti esterni e modifiche interne, presso il fabbricato alla via Napoli in catasto al foglio 34 p.la 326;

- la SCIA 3394 DEL 05/02/2020

avente ad oggetto, tra l'altro, il cambio di destinazione d'uso da uffici/direzionale ad abitazione

- la CILA 17613 DEL 22/07/2020

Avente ad oggetto, tra l'altro, la fusione di due unità immobiliari

- la SCIA AGIBILITA' PROT. 21453 DEL 17/09/2020

Si segnala, pertanto, la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare.

TITOLI DI PROPRIETA'

L'unità immobiliare di cui al punto 1) risulta appartenere alla società debitrice in virtù di atto di compravendita del 23/08/2019 trascritto il 05/09/2019 al n. 7878 di R.P. per averla acquistata dalla società cui era pervenuta dai signori con atto di permuta sospensivamente condizionata ai rogiti Notaio Capone del 05/12/2017 trascritto il 28/12/2017 al n. 97371 di R.P. e successivo atto di avveramento di condizione ai rogiti Notaio Capone del 07/05/2019 trascritto il 03/06/2019 ai n. 5082 R.P..



Ai signori [redacted] la piena proprietà della consistenza immobiliare era pervenuta per la quota di 1/3 ciascuno in virtù di successione mortis causa ab intestato della signora [redacted] del 05/02/2009 trascritta il 02/04/2009 al n. 3046 di R.P..

Risulta trascritta, poi, accettazione tacita dell'eredità in data 01/04/2009 al n. 2985 di R.P..

Alla signora [redacted], infine, la piena proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato risulta pervenuto con atto di compravendita Notaio Iannella Mario del 03/05/1974 trascritto il 27/05/1974.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul terreno nel quale insiste il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare di cui al punto 1) risulta trascritto "*costituzione di vincolo legale*" a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma in data 16/05/2005 al n. 4514 di R.P. e contro la signora [redacted].

L'unità immobiliare di cui al punto 1) risulta gravata da:

- Atto esecutivo o cautelare - Sequestro preventivo in virtù del Decreto del Tribunale di Benevento del 22/01/2022 a favore del Demanio dello Stato trascritto il 07/02/2022 al n. 989 di R.P. cui risultano annotati ordinanza di dissequestro del 12/10/2022 n. 1078 di R.P. e ordinanza di dissequestro parziale del 13/10/2022 n. 1100 di R.P..
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 20/03/2025 al n. 2777 di R.P.

2)



3)

- immobile sito in SANT'AGATA DE' GOTI (BN) e censito in NECU al **Foglio 39 Particella 470 Subalterno 6** alla VIA PENNINO n. 1 Piano S1-2 Dati di classamento: Rendita: Euro 245,06, Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 6,5 vani Dati di superficie: Totale: 126 m2

INQUADRAMENTO CATASTALE / DESCRIZIONE

Come emerge dall'analisi della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, trattasi di un'unità immobiliare composta da alloggio al piano secondo e da una cantina al piano seminterrato ricadente all'interno del fabbricato alla via Pennino, 1 di Sant'Agata de' Goti (Bn) di categoria A/4, consistenza 6,5 vani per complessivi mq 126. APE assente.

Confinante, tra l'altro, con il sub 5, il sub 3 e pianerottolo comune, l'alloggio, completamente ristrutturato ed in ottime condizioni di conservazione ma non conforme alla planimetria catastale, risulta condotto dal sig. _____ in virtù di contratto di locazione del 12/05/2018 **(All.ti 3).**

Per la migliore comprensione si rimanda alla visione delle foto scattate durante gli accessi e alla documentazione riportata agli **allegati 3.**



TITOLI AUTORIZZATIVI

Il sottoscritto provvedeva a richiedere al Comune di Sant'Agata de' Goti (BN) il rilascio in copia dei titoli presentati e/o rilasciati per l'unità immobiliare oggetto di accertamento e per il fabbricato all'interno del quale ricade.

L'Ente, con nota pec del 04/09/2025 riferiva quanto segue **(All.ti 3)**:

- il fabbricato ubicato alla Via Pennino distinto in catasto al foglio 39 particella 470, presumibilmente, è stato realizzato antecedente al 01.09.1967 e che per lo stesso, allo stato, non è stato trovato alcun atto autorizzatorio. In particolare per la porzione dello stesso individuata in catasto al foglio 39 particella 470 sub 6 è stata reperita una richiesta di Attività Edilizia Libera prot. 5539 del 16.03.2017 (che si allega alla presente) per lavori di pitturazione interna e sistemazione dei servizi igienici.

L'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla planimetria catastale, circostanza che ne impone l'aggiornamento, previa regolarizzazione dal punto di vista edilizio.

TITOLI DI PROPRIETA'

L'unità immobiliare di cui al punto 3) risulta appartenere alla società debitrice in virtù di atto di compravendita del 09/03/2017 trascritto il 21/03/2017 al n. 2205 di R.P. per averla acquistata da _____ (333/1000), _____ (125/1000 in regime di comunione legale), _____ (125/1000 in regime di comunione legale e 83/1000 bene personale), _____ (56/1000), _____ (167/1000), _____ (56/1000), _____ (57/1000).



Ai detti signori _____, per la quota di 125/9000 e

_____, per la quota di 250/9000 ciascuna, detta consistenza immobiliare è pervenuta in virtù della successione mortis ab intestato della signora _____

(dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 18 novembre 2016 e classificata al n. 2034 del volume 9990 ed ivi trascritta il 22 febbraio 2017 al n. 1369 R.P.), in morte della quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in dta 21 marzo 2017 al n.2203 R.P.;

Ai detti signori _____, per la quota di 250/3000, _____, per la quota 250/3000 e

per la quota di 250/9000 ciascuna, detta consistenza immobiliare è pervenuta in virtù della successione mortis ab intestato della signora _____

(dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 13 dicembre 2016 e classificata al n. 2196 del volume 9990 ed ivi trascritta il 9 marzo 2017 al n. 1837 R.P.), in morte della quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in dta 21 marzo 2017 al n.2204 R.P.;

Alle dette signore _____, per la quota di 1/4, _____, per la quota di 1/4, _____, per la quota di 1/4, e _____, per la quota di 1/4, la consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in

dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Benevento - IACP, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 1 marzo 1995, rep. n.22000, trascritto a Benevento in data 25 marzo 1995 al n.2399 R.P.,



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'unità immobiliare di cui al punto 3) risulta gravata da:

- Atto esecutivo o cautelare – Sequestro preventivo in virtù del Decreto del Tribunale di Benevento del 22/01/2022 a favore del Demanio dello Stato trascritto il 07/02/2022 al n. 989 di R.P. cui risultano annotati ordinanza di dissequestro del 12/10/2022 n. 1078 di R.P. e ordinanza di dissequestro parziale del 13/10/2022 n. 1100 di R.P..
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 20/03/2025 al n. 2777

4)

- terreni siti in MONTESARCHIO (BN) e censiti in NCT tutti al **foglio 11 particella 735 (C)** di are 8 e ca 70, **particella 415 (D)** di ca 86, **particella 416 (E)** di are 1, **particella 737 (F)** di are 9 e ca 07, **particella 749 (G)** di are 15, **particella 747 (H)** di are 2 e ca 78, **particella 734 (I)** di are 1 e ca 94, **particella 750 (L)** di are 8,

INQUADRAMENTO CATASTALE / DESCRIZIONE

Come emerge dall'analisi della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, trattasi di un appezzamento di terreno al foglio 11 di Montesarchio di complessivi mq 4735 con accesso dalla via Cirignano attraversando le p.lle 304 e 747 che consentono anche l'accesso ad altri fondi ed abitazioni.

Confinante con le p.lle 743,414, 566, lo stesso, così come si legge nel certificato rilasciato dall'Ente, ricade

*nel **Piano Urbanistico Comunale** vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 01/12/2022, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURC n.1 del 02.01.2023, in zona "B1", **COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**, rientrano nell'**AREA ARCHEOLOGICA TIPO B**,*

*- nel vigente **Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno** approvato con D.M. 30 settembre 1996 pubblicato sulla G.U. n. 251 del 25/10/1996, in zona "**R.U.A.**" - **Zona di Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico Edilizio**,*

*- nel vigente **Parco Regionale del Taburno-Camposauro**, istituito con delibera della Giunta Regionale della Campania n. 1404 del 12/04/2002, pubblicata sul B.U.R.C. n. 28 del 10 giugno 2002 e B.U.R.C. numero speciale del 27/05/2004, nella zona "**C**" (Area di riserva controllata).*

Per la migliore comprensione si rimanda alla visione degli **All.ti 4**

TITOLI DI PROPRIETA'

Come emerge dall'attenta lettura della certificazione notarile le unità immobiliare di cui al punto 4) risultano appartenere alla società debitrice in quanto:



"Bene C"

La piena proprietà della consistenza immobiliare innanzi innanzi individuata e descritta come "Bene C", è pervenuta alla società "

dalla società " _____ Codice Fiscale _____, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Filippo Marinelli, residente in Benevento, in data 30 dicembre 2014, rep. n. 24398, trascritto a Benevento il 20 gennaio 2015 al n. 654 R.P..

Alla detta società " _____ " la piena proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dalla società "

Codice Fiscale _____, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 10 gennaio 2014, rep. n. 92311, trascritto a Benevento il 7 febbraio 2014 al n. 1175 R.P..

Alla detta società " _____ ", la piena proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dai signori _____

_____, per l'intero del diritto di usufrutto, e _____, per l'intero del diritto di nuda proprietà, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 29 ottobre 2008, rep. n. 85243, trascritto a Benevento il 28 novembre 2008 al n. 11301 R.P..

Al detto signor _____ la nuda proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dal detto signor _____, con riserva di usufrutto a favore di quest'ultimo, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Leonardo Soresi, già residente in Milano, in data 26 giugno 1999, rep. n. 71264, trascritto a Benevento il 22 luglio 1999 al n. 5918 R.P..

"Bene D", "Bene E", "Bene F", "Bene G":

La piena proprietà della consistenza immobiliare innanzi innanzi individuata e descritta come "Bene D", "Bene E", "Bene F", "G", è pervenuta alla società "

_____ dalla società " _____, con sede in Montesarchio (BN), Codice Fiscale _____, in virtù dell'atto di permuta ai rogiti Notaio Giovanni Iannella, residente in Benevento, in data 20 dicembre 2012, rep. n. 39967, trascritto a Benevento il 7 gennaio 2013 al n.193 R.P.

Alla detta società " _____ ", la piena



proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dai signori

, per l'intero del diritto di usufrutto, e
 , per l'intero del diritto di nuda proprietà, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 29 ottobre 2008, rep. n. 85243, trascritto a Benevento il 28 novembre 2008 al n. 11301 R.P..

Al detto signor la nuda proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dal detto signor , con riserva di usufrutto a favore di quest'ultimo, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Leonardo Soresi, già residente in Milano, in data 26 giugno 1999, rep. n. 71264, trascritto a Benevento il 22 luglio 1999 al n. 5918 R.P..

"Bene H",

La piena proprietà della consistenza immobiliare innanzi innanzi individuata e descritta come "Bene H", è pervenuta alla società "

in virtù dei seguenti titoli:

* per la quota di 1/5, dalla detta società "
 ", con atto di compravendita ai rogiti Notaio Gerardo Santomauro, residente in Benevento, in data 21 ottobre 2013, rep. n. 2810, trascritto a Benevento il 22 ottobre 2013 al n. 8620 R.P;

* per la quota di 2/5, dalla detta società "
 ", in virtù dell'atto di permuta ai rogiti Notaio Giovanni Iannella, residente in Benevento, in data 20 dicembre 2012, rep. n. 39967, trascritto a Benevento il 7 gennaio 2013 al n.193 R.P.;

* per la residua quota di 2/5, dalla detta società "
 ", in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Filippo Marinelli, residente in Benevento, in data 30 dicembre 2014, rep. n. 24398, trascritto a Benevento il 20 gennaio 2015 al n. 654 R.P..

Alla detta società " ", la ideale pari a 2/5 della piena proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dalla medesima società "

", in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 10 gennaio 2014, rep. n. 92311, trascritto a Benevento il 7 febbraio 2014 al n. 1175 R.P..

Alla detta società " ", la piena proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dai signori

, per l'intero del diritto di usufrutto, e
 , per l'intero del diritto di nuda proprietà, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in



data 29 ottobre 2008, rep. n. 85243, trascritto a Benevento il 28 novembre 2008 al n. 11301 R.P..

Al detto signor [redacted] la nuda proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dal detto signor [redacted], con riserva di usufrutto a favore di quast'ultimo, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Leonardo Soresi, già residente in Milano, in data 26 giugno 1999, rep. n. 71264, trascritto a Benevento il 22 luglio 1999 al n. 5918 R.P..

"Bene I"

La piena proprietà della consistenza immobiliare innanzi innanzi individuata e descritta come "Bene I", è pervenuta alla società "[redacted]"

in virtù dei seguenti titoli:

* per la quota di 1/3, dalla detta società "[redacted]"

"[redacted]", con atto di compravendita ai rogiti Notaio Gerardo Santomauro, residente in Benevento, in data 21 ottobre 2013, rep. n. 2810, trascritto a Benevento il 22 ottobre 2013 al n. 8620 R.P;

* per la ideale pari a 2/3 della piena proprietà, dalla detta società "[redacted]", in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Filippo Marinelli, residente in Benevento, in data 30 dicembre 2014, rep. n. 24398, trascritto a Benevento il 20 gennaio 2015 al n. 654 R.P..

Alla detta società "[redacted]", la ideale pari a 2/3 della piena proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dalla medesima società "[redacted]"

"[redacted]", in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 10 gennaio 2014, rep. n. 92311, trascritto a Benevento il 7 febbraio 2014 al n. 1175 R.P..

Alla detta società "[redacted]", la piena proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dai signori [redacted]

[redacted], per l'intero del diritto di usufrutto, e [redacted], per l'intero del diritto di nuda proprietà, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 29 ottobre 2008, rep. n. 85243, trascritto a Benevento il 28 novembre 2008 al n. 11301 R.P..

Al detto signor [redacted] la nuda proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dal detto signor [redacted], con riserva di usufrutto a favore di quast'ultimo, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Leonardo Soresi, già residente in Milano, in data 26 giugno 1999, rep. n. 71264, trascritto a Benevento il 22 luglio 1999 al n. 5918 R.P..

"Bene L"



La piena proprietà della consistenza immobiliare innanzi innanzi individuata e descritta come "Bene L", è pervenuta alla società " ", dalla società " ", con atto di compravendita ai rogiti Notaio Gerardo Santomauro, residente in Benevento, in data 21 ottobre 2013, rep. n. 2810, trascritto a Benevento il 22 ottobre 2013 al n. 8620 R.P.

Alla detta società " ", la piena proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dai signori , per l'intero del diritto di usufrutto, e , per l'intero del diritto di nuda proprietà, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marina Capone, residente in Airola (BN), in data 29 ottobre 2008, rep. n. 85243, trascritto a Benevento il 28 novembre 2008 al n. 11301 R.P..

Al detto signor la nuda proprietà della consistenza immobiliare de qua era pervenuta dal detto signor , con riserva di usufrutto a favore di quest'ultimo, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Leonardo Soresi, già residente in Milano, in data 26 giugno 1999, rep. n. 71264, trascritto a Benevento il 22 luglio 1999 al n. 5918 R.P..

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari di cui al punto 4) risultano gravate da:

- Atto esecutivo o cautelare – Sequestro preventivo in virtù del Decreto del Tribunale di Benevento del 22/01/2022 a favore del Demanio dello Stato trascritto il 07/02/2022 al n. 989 di R.P. cui risultano annotati ordinanza di dissequestro del 12/10/2022 n. 1078 di R.P. e ordinanza di dissequestro parziale del 13/10/2022 n. 1100 di R.P..
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 20/03/2025 al n. 2777



-PARTE II-**CRITERI E METODI DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI E DEL LORO CANONE**

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.



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.

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 dei fabbricati e per quella catastale della corte.

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, ecc. :

- euro/mq 900,00 per l'appartamento alla via Napoli di Montesarchio (BN)
- euro/mq 500,00 per il piccolo vecchio alloggio alla via Riello di Sant'Agata de' Goti (BN)
- euro/mq 700,00 per l'alloggio alla via Pennino di Sant'Agata de' Goti (BN), tenuto conto degli oneri necessari per la sua regolarizzazione
- euro/mq 63,00 per l'appezzamento di terreno in Montesarchio (BN) anche tenendo anche in conto i valori applicati dal Comune di Montesarchio (BN) ai fini IMU per aree edificabili simili.

Anche per la determinazione del più probabile canone di locazione da attribuire a taluni cespiti oggetto della presente procedura, il sottoscritto, fra i vari metodi di stima, si è rifatto alle quotazioni delle locazioni di immobili che potessero presentare caratteristiche simili a quelli oggetto di accertamento, ovvero:

- euro/mese 650,00 per l'appartamento alla via Napoli di Montesarchio (BN)
- euro/mq 350,00 per l'alloggio alla via Pennino di Sant'Agata de' Goti (BN)



-PARTE III-**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL LORO CANONE - CONCLUSIONI**

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione, si producono le seguenti valutazioni suggerendo la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1)

*piena proprietà immobile sito in MONTESARCHIO (BN) e censito in NCEU al **Foglio 34, Particella 326 Subalterno 22** alla VIA NAPOLI n. SNC Piano 1 Dati di classamento: Rendita: Euro 1.065,19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12,5 vani Dati di superficie: Totale: 241 m2*

VALORE : EURO/MQ 900,00 x mq 241 = EURO 216900,00

CANONE MENSILE : EURO/MESE 650,00

Per la migliore comprensione si rimanda alla visione degli **All.ti 1**

Lotto 2)**Lotto 3)**

*piena proprietà immobile sito in SANT'AGATA DE' GOTI (BN) e censito in NECU al **Foglio 39 Particella 470 Subalterno 6** alla VIA PENNINO n. 1 Piano S1-2 Dati di classamento: Rendita: Euro 245,06, Categoria A/4d), Classe 4, Consistenza 6,5 vani Dati di superficie: Totale: 126 m2*

VALORE : EURO/MQ 700,00 x mq 126 = EURO 88200,00

CANONE MENSILE : EURO/MESE 350,00

Per la migliore comprensione si rimanda alla visione degli **All.ti 3**



Lotto 4)

*piena proprietà terreni sito in MONTESARCHIO (BN) e censiti in NCT tutti al **foglio 11 particella 735** di are 8 e ca 70, **particella 415** di ca 86, **particella 416** di are 1, **particella 737** di are 9 e ca 07, **particella 749** di are 15, **particella 747** di are 2 e ca 78, **particella 734** di are 1 e ca 94, **particella 750** di are 8,*

VALORE : EURO/MQ 64,00 x mq 4735 = EURO 303040,00

Per la migliore comprensione si rimanda alla visione degli **All.ti 4**

A disposizione per ogni ulteriori chiarimento.

Benevento, 01/10/2025

Il Tecnico

ing. Mauro Santoro

ELENCO ALLEGATI

All.ti 1 : Documentazione Immobile in Montesarchio (BN) al foglio 34 P.IIa 326 Sub 22

All.ti 2 :

All.ti 3 : Documentazione Immobile in Sant'Agata de' Goti (BN) al Foglio 39 P.IIa 470 Sub 6

All.ti 4 : Documentazione terreni in Montesarchio (BN) foglio 11 p.IIe 735, 415, 416, 737, 749, 747, 734, 750.

All.to A : Visura per soggetto

