



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 197/2019 R.G.E

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it



Sommario

PREMESSA	4
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA.....	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
LOTTO 1	7
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	8
RISPOSTA AL QUESITO D.	9
RISPOSTA AL QUESITO E.	9
RISPOSTA AL QUESITO F.	10
RISPOSTA AL QUESITO H	10
RISPOSTA AL QUESITO I.....	10
CRITERIO DI STIMA IMMOBILI	10
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	10
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.21 PART.339 SUB.7- A/2)	10
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE.....	11
LOTTO 2	13
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	14
RISPOSTA AL QUESITO D.	15
RISPOSTA AL QUESITO E.	15
RISPOSTA AL QUESITO F.	15
RISPOSTA AL QUESITO H	16
RISPOSTA AL QUESITO I.....	16
CRITERIO DI STIMA IMMOBILI	16
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	16
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.21 PART.339 SUB.8- A/2)	16
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE.....	17
LOTTO 3	19
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	20
RISPOSTA AL QUESITO D.	22
RISPOSTA AL QUESITO E.	22
RISPOSTA AL QUESITO F.	22
RISPOSTA AL QUESITO H	22
RISPOSTA AL QUESITO I.....	22
CRITERIO DI STIMA IMMOBILI	22
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	22



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.21 PART.304 SUB.6- A/3).....	23
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE.....	23
LOTTO 4.....	25
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	26
RISPOSTA AL QUESITO D.	27
RISPOSTA AL QUESITO E.	27
RISPOSTA AL QUESITO F.	27
RISPOSTA AL QUESITO H	28
RISPOSTA AL QUESITO I.....	28
CRITERIO DI STIMA IMMOBILI	28
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	28
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.39 PART.1339 SUB.27- A/10)	28
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE.....	28
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO.....	30



All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 197/2019 R.G.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 197/2019 del Tribunale di Benevento, promosso dalla [REDACTED] nei confronti [REDACTED], l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 10/ 11 /2022 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 15/12/2022 e 11 /01/2023. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio (BN) e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 10 /11/2022 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

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:

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 stato di 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 alla previsione 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);

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

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ eventuali cause in corso;

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando 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;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in 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;

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi e urbanistici eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

I lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono quattro:

- Lotto 1- Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.la 339 sub.7, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro 524,20;
- Lotto 2 - Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via via Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21 p.la 339 sub.8, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro 524,20;
- Lotto 3 - Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Badia N.17 – Fg.21 p.la 304 sub.6, (ex 1-2-3), p.1, cat. A/3, classe 1, di vani 7, (superficie complessiva mq. 191, escluse aree scoperte mq.186) rendita Euro 524,20;
- Lotto 4 - Ufficio sito a Montesarchio (BN) in Corso Caudino n.90/92 – Fg. 39 p.la 1337 sub.27, (ex 23-24). p.T-S1, cat. A/10, classe 3, di vani 6, (superficie complessiva mq. 181) rendita Euro 991, 60.



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

***Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Badia, (via Ciesco Porrelle n.1)
– Fg.21, p.lla 339 sub.7, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie
complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro
524,20.***

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 1**Abitazione A/2 sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Palazzo** [REDACTED]

Il Lotto 1 è costituito da un' abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.lla 339 sub.7, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162 circa, escluse aree scoperte mq. 157 circa), rendita Euro 524,20 con diritto di proprietà dell'immobile pari all'intera quota di 1/1 appartenente alla [REDACTED].

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato e in buono stato. Era presente all'interno dell'immobile il [REDACTED], il quale lo abitava in virtù del titolo costituito dal contratto di locazione stipulato in data 31.01.2009, e registrato in data certa, antecedente al pignoramento, coincidente con il 04.02.2009, al n.777, mod.3.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nell'ambito urbano del Comune di Montesarchio (BN), che conta circa 13.000 abitanti della provincia di Benevento. Situato a circa 18 km a sud-ovest del capoluogo provinciale, nella Valle Caudina, ai piedi del monte Taburno, il territorio del Comune di Montesarchio confina con i comuni di Apollosa, Bonea, Campoli del Monte Taburno, Cervinara (AV), Roccabascerana (AV), Rotondi (AV), San Martino Valle Caudina (AV), Tocco Caudino. L'appartamento è localizzato nella periferia est di Montesarchio, a ca. 1300 m. dagli Uffici Comunali cittadini siti in via S. Francesco. L'edificio entro cui è posizionato l'appartamento in descrizione è posto a nord dell'Area P.I.P. di Montesarchio in via Badia.

L'area periurbana dove si erge lo stabile è percorsa da uno scarso traffico veicolare.

Nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, condensate nella zona PIP. I servizi scolastici, sanitari e uffici pubblici sono tutti sparsi nel centro cittadino. I fabbricati del contesto urbano sono distanziati tra loro e hanno i caratteri tipici degli edifici residenziali multipiano presenti nella provincia di Benevento. Lo stato manutentivo degli immobili nelle vicinanze è del tutto eterogeneo.

L'abitazione (A/2) individuata al Fg.21, p.lla 339 sub.7, p. 2 è parte di un edificio in linea multipiano disposto secondo un asse est-ovest costituito da quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato. L'intero corpo dell'edificio si affaccia su una strada denominata via Ciesco Porrelle, traversa della vicina via Tora. La struttura dell'edificio è intelaiata in cls armato, con muratura di tompagno in mattoni e rivestita da intonaco e tinteggiatura dai colori chiari.

L'intero edificio è coperto da un tetto a falde a due spioventi con rivestimento in coppi d'argilla.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello in metallo che immette nel cortile d'ingresso e che attraversa la particella 339 del Fg.21. Lo stato manutentivo dell'abitazione è buono.

La proprietà confina a nord con la particella 502 del Fg.21, a ovest con la particella 336 del Fg.21, a sud con le p.lle 336-711-542-428-429 del Fg.21 e ad est con via Ciesco Porrelle.

Dopo aver percorso il vano scala, giunti al pianerottolo del secondo piano, è presente sulla destra la porta blindata di accesso all'appartamento in descrizione. L'appartamento planimetricamente è costituito da un'ampia zona d'ingresso-pranzo-salone ed una cucina che affacciano sul fronte sud. Alla zona pranzo sono collegate due zone distributive da un disimpegno su cui si innestano due bagni



accoppiati e disposti sul fronte est, tre vani letto disposti sul fronte nord e che affacciano sulla facciata nord ed est, infine ad ovest è ubicato un ripostiglio cieco.

Gli infissi sono realizzati in alluminio bianco a due battenti con doppi vetri, protetti da persiane a battenti in alluminio verniciate di rosso. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. I pavimenti sono rivestiti da piastrelle ceramiche bianco-grigie. I bagni e la cucina sono rivestiti sulle pareti da piastrelle ceramiche bianche. I bagni sono forniti di sanitari vetroceramici bianchi (WC, bidet, doccia e lavabo).

Al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di muffe intorno agli infissi interni. L'edificio appare in buono stato manutentivo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a gas a GPL con elementi radianti e di impianto idrico-sanitario.

RISPOSTA AL QUESITO b

A seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio (BN), in riferimento alla documentazione tecnica amministrativa relativa ai titoli edilizi del seguente immobile sito in Montesarchio al foglio n. 21 particella 339 sub. 7, la Responsabile dell'area tecnica in data 28.03.2023 comunicava a mezzo pec che, in riferimento alla richiesta di accesso agli atti in oggetto con prot. n. 2271 del 23/01/2023 e a seguito della presa visione avvenuta in data 23/03/2023 della documentazione richiesta, gli atti presenti in archivio presso l'Area Edilizia Privata per l'immobile riportato in catasto al fg. 21 p.11a 339 /sub 7 e 8 - di proprietà [REDACTED] sono i seguenti:

- 1) C.E. n. 3570/1990 intestata a [REDACTED] per la sopraelevazione del fabbricato alla via Badia in riferimento all'immobile identificato in catasto al fg.21 p.11a 339;

Le opere edilizie descritte e menzionate sono assentite, non sono pervenute le planimetrie delle sopraelevazioni ma sono presenti e coerenti con lo stato di fatto le planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U.

(cfr. all. n. **1: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Dichiarazione UTC e Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

L'unità immobiliare risulta così censita nel NCEU del Comune di Montesarchio (BN):

- Abitazione sita a Montesarchio (BN) in Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.11a 339 sub.7, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro 524,20.

Il diritto di proprietà dell'immobile è pari all'intera quota di 1/1 appartenente alla [REDACTED]



RISPOSTA AL QUESITO f.

L'immobile individuato risulta abitato e di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Era presente all'interno dell'immobile [REDACTED]

[REDACTED] il quale lo abitava in virtù del titolo costituito dal contratto di locazione stipulato in data 31.01.2009, e registrato in data certa, antecedente al pignoramento, coincidente con il 04.02.2009, al n.777, mod.3.

RISPOSTA AL QUESITO g.

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO i**CRITERIO DI STIMA IMMOBILI**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.21 part.339 sub.7- A/2)**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di



determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato all'interno del Comune di Montesarchio (BN) rientra all'interno della Fascia/Zona - Extraurbana/ZONA AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 500,00 €/mq (min) e 750,00 €/mq (max) per superficie lorda per le Abitazioni Civili. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il medio stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq. Per cui il valore impiegato per la valutazione sarà pari a 625,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/2 - Abitazioni di tipo civile (R1)	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 158,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(158,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 98.750,00$



c) Il valore della superficie dei balconi è pari a 17,00 mq (balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq):

$(17,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 30\%) = \text{€} \ 3.187,50$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
101.937,50 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 102.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero Lotto 1, secondo quota pari a 1/1 viene definitivamente quantificato in:

102.000,00 € (diconsi euro centoduemila/00)



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2

Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.lla 339 sub.8, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro 524,20.

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 2**Abitazione A/2 sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Palazzo**

Il Lotto 2 è costituito da un'abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.lla 339 sub.8, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro 524,20 con diritto di proprietà dell'immobile pari all'intera quota di 1/1 appartenente

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato e in buono stato. Era presente all'interno dell'immobile la quale lo abitava in virtù del titolo costituito dal contratto di locazione stipulato in data 21.01.2005, e registrato in data certa, antecedente al pignoramento, al n.355, mod.3.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nell'ambito urbano del Comune di Montesarchio (BN), avente circa 13.000 abitanti della provincia di Benevento. Situato a circa 18 km a sud-ovest del capoluogo provinciale, nella Valle Caudina, ai piedi del monte Taburno, il territorio del Comune di Montesarchio confina con i comuni di Apollosa, Bonea, Campoli del Monte Taburno, Cervinara (AV), Roccabascerana (AV), Rotondi (AV), San Martino Valle Caudina (AV), Tocco Caudio. L'appartamento è localizzato nella periferia est di Montesarchio, a ca. 1300 m. dagli Uffici Comunali cittadini siti in via S. Francesco. L'edificio entro cui è posizionato l'appartamento in descrizione è posto a nord dell'Area P.I.P. di Montesarchio in via Badia.

L'area periurbana dove si erge lo stabile è percorsa da uno scarso traffico veicolare.

Nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, condensate nella zona PIP. I servizi scolastici, sanitari e uffici pubblici sono tutti sparsi nel centro cittadino. I fabbricati del contesto urbano sono distanziati tra loro e hanno i caratteri tipici degli edifici residenziali multipiano presenti nella provincia di Benevento. Lo stato manutentivo degli immobili nelle vicinanze è del tutto eterogeneo.

L'abitazione (A/2) individuata al Fg.21, p.lla 339 sub.8, p. 2 è parte di un edificio in linea multipiano disposto secondo un asse est-ovest costituito da quattro piani fuori terra di cui uno seminterrato. L'intero corpo dell'edificio si affaccia su una strada denominata via Ciesco Porrelle, traversa della vicina via Tora. La struttura dell'edificato è intelaiata in cls armato, con muratura di tompagno in mattoni e rivestita da intonaco e tinteggiatura dai colori chiari.

L'intero edificio è coperto da un tetto a falde a due spioventi con rivestimento in coppi d'argilla.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello in metallo che immette nel cortile d'ingresso e che attraversa la particella 339 del Fg.21. Lo stato manutentivo dell'abitazione è buono.

La proprietà confina a nord con la particella 502 del Fg.21, a ovest con la particella 336 del Fg.21, a sud con le p.lle 336-711-542-428-429 del Fg.21 e ad est con via Ciesco Porrelle.

Dopo aver percorso il vano scala, giunti al secondo piano, smontando su pianerottolo di arrivo è presente sulla destra la porta blindata di accesso all'appartamento in descrizione. L'unità abitativa è costituita da un'ampia zona d'ingresso-pranzo-salone ed una cucina che affacciano sul fronte sud. Alla zona pranzo sono collegate due zone distributive di disimpegno su cui si innestano due bagni accoppiati e disposti sul fronte est, tre vani letto disposti sul fronte nord e che affacciano sulla facciata nord ed est. Infine ad ovest è ubicato un ripostiglio cieco.



Gli infissi sono realizzati in alluminio bianco a due battenti con doppi vetri, protetti da persiane a battenti in alluminio verniciate di rosso. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. I pavimenti sono rivestiti da piastrelle ceramiche bianco-grigie. I bagni e la cucina sono rivestiti sulle pareti da piastrelle ceramiche bianche. I bagni sono provvisti di sanitari vetroceramici bianchi (WC, bidet, doccia e lavabo).

L'edificio risulta in buono stato manutentivo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto con caldaia a gas solo per l'acqua calda sanitaria, impianto di riscaldamento con stufa a pellet collegato agli elementi radianti e impianto idrico-sanitario.

RISPOSTA AL QUESITO b

A seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio (BN), in riferimento alla documentazione tecnica amministrativa relativa ai titoli edilizi del seguente immobile sito in Montesarchio al foglio n. 21 particella 339 sub. 8, la Responsabile dell'area tecnica in data 28.03.2023 comunicava a mezzo pec, che in riscontro alla richiesta di accesso atti in oggetto prot. n. 2271 del 23/01/2023 e a seguito della presa visione avvenuta in data 23/03/2023 della documentazione richiesta gli atti presenti in archivio presso l'Area Edilizia Privata per gli immobili riportati in catasto al Fg. 21 p.11a 339 /sub 7 e 8 di proprietà [REDACTED] sono i seguenti:

- 1) C.E. n. 3570/1990 intestata [REDACTED] per la sopraelevazione del fabbricato alla via Badia riferito all'immobile identificato in catasto al fg.21 p.11a 339.

Le opere edilizie descritte e menzionate sono assentite, non sono pervenute le planimetrie delle sopraelevazioni ma sono presenti e coerenti con lo stato di fatto le planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U.

(cfr. all. n. **1: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Dichiarazione UTC e Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

L'unità immobiliare risulta così censita nel NCEU del Comune di Montesarchio (BN):

- Abitazione sita a Montesarchio (BN) in Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.11a 339 sub.8, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157), rendita Euro 524,20

Il diritto di proprietà dell'immobile è pari all'intera quota di 1/1, appartenente [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO f.



L'immobile individuato risulta abitato e di proprietà della [REDACTED]. Era presente all'interno dell'immobile [REDACTED], la quale lo abitava in virtù del titolo costituito dal contratto di locazione stipulato in data 21.01.2005, e registrato in data certa, antecedente al pignoramento, al n.355, mod.3.

RISPOSTA AL QUESITO g.

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO i**CRITERIO DI STIMA IMMOBILI**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.21 part.339 sub.8- A/2)**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato all'interno del Comune di Montesarchio (BN) rientra all'interno della Fascia/Zona - Extraurbana/ZONA AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona



catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 500,00 €/mq (min) e 750,00 €/mq (max) per superficie lorda per le Abitazioni Civili. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il medio stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq. Per cui il valore impiegato per la valutazione sarà pari a 625,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/2 - Abitazioni di tipo civile (R1)	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 158,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(158,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 98.750,00$

c) Il valore della superficie dei balconi è pari a 17,00 mq (balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq):
 $(17,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 30\%) = \text{€} . 3.187,50$

Il valore dell'immobile



è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
101.937,50 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 102.000,00 €

Pertanto il valore dell'Intero Lotto 2, secondo quota viene definitivamente quantificato in:

102.000,00 € (diconsi euro centoduemila/00)



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3

Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Badia n.17 – Fg.21, p.lla 304 sub.6 (ex 1-2-3), p. 1, cat. A/3, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 191, escluse aree scoperte mq. 186), rendita Euro 524,20.

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 3**Abitazione A/3 sita a Montesarchio (BN) in Badia n.17**

Il Lotto 3 è costituito da un' abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Badia n.17 – Fg.21, p.lla 304 sub.6, p. 1, cat. A/3, classe 1, di vani 7, (superficie complessiva mq. 191, escluse aree scoperte mq. 186), rendita Euro 524,20 con diritto di proprietà dell'immobile pari all'intera quota di 1/1 appartenente [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato e in buono stato. Era presente ed ivi residente, all'interno dell'immobile, la [REDACTED] figlia della debitrice esecutata, la quale lo abitava con la propria famiglia in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito, registrato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nell'ambito urbano del Comune di Montesarchio (BN), avente circa 13.000 abitanti della provincia di Benevento. Situato a circa 18 km a sud-ovest del capoluogo provinciale, nella Valle Caudina, ai piedi del monte Taburno, il territorio del Comune di Montesarchio confina con i comuni di Apollosa, Bonea, Campoli del Monte Taburno, Cervinara (AV), Roccabascerana (AV), Rotondi (AV), San Martino Valle Caudina (AV), Tocco Caudio. L'appartamento è localizzato nella periferia est di Montesarchio, a ca. 1200 m. dagli Uffici Comunali cittadini siti in via S. Francesco. L'edificio entro cui è posizionato l'appartamento in descrizione è posto a nord dell'Area P.I.P. di Montesarchio in via Badia.

L'area periurbana dove si erge lo stabile è percorsa da uno scarso traffico veicolare.

Nelle vicinanze sono presenti diverse attività commerciali, condensate nella zona PIP. I servizi scolastici, sanitari e uffici pubblici sono tutti sparsi nel centro cittadino. Gli edifici nelle vicinanze sono distanziati tra loro e hanno i caratteri tipici degli edifici residenziali multipiano presenti nella provincia di Benevento. Lo stato manutentivo degli immobili nelle vicinanze è del tutto eterogeneo. L'abitazione (A/3) individuata al Fg.21, p.lla 304 sub.6, p.1 è parte di un edificio multipiano disposto secondo un asse nord-sud costituito da tre piani fuori terra di cui uno seminterrato. L'intero corpo dell'edificio si affaccia su uno spazio comune pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti. Attraversando lo spazio comune della p.lla 485, posta a sud della proprietà in descrizione, ci si può dirigere verso la vicina via Tora/Badia, prolungamento di via E. De Filippo, parallela di via Badia in zona P.I.P. La struttura dell'edificio è in muratura di tufo ordinaria di cm 40, con muratura rivestita da intonaco e tinteggiatura dai colori chiari.

L'intero edificio è coperto da un tetto in laterocemento a falde a due spioventi con rivestimento in coppi d'argilla.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello in metallo che immette nel cortile d'ingresso e che attraversa la particella 304 del Fg.21. Lo stato manutentivo dell'abitazione è buono.

La proprietà confina a nord con la particella 484 del Fg.21, a est con la stessa particella 484 del Fg.21, a sud con la p.lla 485 del Fg.21 e ad ovest con la p.lla 419.

Dopo aver percorso il vano scala esterno, posto ad est dell'intero caseggiato ed, una scala in linea posta al coperto è possibile accedere frontalmente al vano deposito che acclude al proprio interno un vano adibito a camera da letto con affaccio a nord ed un bagno. Questo deposito adibito a camera



da letto ha pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate di bianco, l'infisso esterno è realizzato con profilati in alluminio bianco e doppi vetri. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento ad elementi radianti ed un impianto di climatizzazione a fancoil. Dallo stesso pianerottolo del vano deposito per il tramite di una porta blindata, si accede all'appartamento. Planimetricamente l'abitazione è costituita da un'ampia zona giorno con funzione di soggiorno/pranzo ed una cucina che affacciano sul fronte est e sud. Alla zona pranzo è collegato ed innestato il corridoio di disimpegno cieco su cui prospettano i vani della zona notte ordinati sul fronte ovest e sud. Sul fronte ovest si affacciano 2 wc, uno studiolo ed un vano letto. Un secondo vano letto affaccia sul fronte sud attraverso una portafinestra che dà l'accesso ad un balcone che segna l'intera facciata e su cui accede anche il vano cucina.

Gli infissi sono realizzati in alluminio bianco a due battenti con doppi vetri, protetti da persiane a battenti. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. I pavimenti sono rivestiti da piastrelle ceramiche bianco-grigie. I bagni e la cucina sono rivestiti sulle pareti da piastrelle ceramiche bianche e beige. I bagni sono dotati di sanitari vetroceramici bianchi (WC, bidet, doccia, vasca e lavabo).

L'edificio risulta in un buono stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con stufa a pellet collegata agli elementi radianti, impianto di climatizzazione, di impianto idrico-sanitario con boiler alimentato a GPL e d'impianto idrico- fognante.

RISPOSTA AL QUESITO b

A seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio (BN), in riferimento alla documentazione tecnica amministrativa relativa ai titoli edilizi del seguente immobile sito in Montesarchio al foglio n. 21 particella 339 sub. 8, la Responsabile dell'area tecnica in data 28.03.2023 comunicava a mezzo pec che, in riscontro alla richiesta di accesso atti in oggetto prot. n. 2271 del 23/01/2023 e a seguito della presa visione avvenuta in data 23/03/2023 della documentazione richiesta, gli atti presenti in archivio presso l'Area Edilizia Privata per gli immobili riportati in catasto al Fg. 21 p.11a 304/sub 6 di proprietà [REDACTED] sono i seguenti:

- 1) C.E. n. 2214/1981 intestata [REDACTED] per la costruzione di un complesso produttivo agricolo alla via Tora fg.21 p.11a 85 in riferimento all'immobile in catasto al fg. 21 p.11a 304;
- 2) C.E. n. 3504/1990 intestata a [REDACTED] per sopraelevazione fabbricato alla via Badia e un'istanza di condono prot. n.11928 del 30/09/1986 inerente all'immobile al fg. 21 p.11a 85 via Badia presentata dal [REDACTED];

Le opere edilizie descritte e menzionate sono assentite dai titoli ricevuti dall'UTC di Montesarchio. Le planimetrie della sopraelevazione del fabbricato rurale non sono coerenti con lo stato di fatto mentre le planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. corrispondono alla situazione odierna a meno della presenza del bagno nella zona deposito non rappresentata né legittimata da alcun titolo pervenuto dalle ricerche effettuate.

(cfr. all. n. **1: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Dichiarazione UTC e Titoli edilizi**).



RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

L'unità immobiliare risulta così censita nel NCEU del Comune di Montesarchio (BN):

- Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Badia n.17 – Fg.21, p.lla 304 sub.6, p. 1, cat. A/3, classe 1, di vani 7, (superficie complessiva mq. 191, escluse aree scoperte mq. 186), rendita Euro 524,20 con diritto di proprietà dell'immobile pari all'intera quota di 1/1 appartenente [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO f.

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato e in buono stato. Era presente ed ivi residente, all'interno dell'immobile, [REDACTED]
[REDACTED] figlia della debitrice esecutata, la quale lo abitava con la propria famiglia in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito, registrato.

RISPOSTA AL QUESITO g.

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO i**CRITERIO DI STIMA IMMOBILI**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.21 part.304 sub.6- A/3)

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato all'interno del Comune di Montesarchio (BN) rientra all'interno della Fascia/Zona - Extraurbana/ZONA AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 500,00 €/mq (min) e 750,00 €/mq (max) per superficie lorda per le Abitazioni Civili. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il medio stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq. Per cui il valore impiegato per la valutazione sarà pari a 625,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1)	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.



Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 186,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(186,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 116.250,00$

c) Il valore della superficie dei balconi è pari a 17,00 mq (balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq):
 $(17,00 \text{ mq} \times 0,3 \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 3.187,50$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
119.437,50 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammonta a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:
 $119.937,50 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 116.937,50 \text{ €}$
L'importo viene arrotondato in C.T. a 115.000,00 €

Pertanto il valore dell'Intero Lotto 3, secondo quota viene definitivamente quantificato in:

115.000,00 € (diconsi euro centoquindicimila/00)



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 4

***Studio/Ufficio sito a Montesarchio (BN) in Corso Caudino n.90-92 –
Fg.39, p.lla 1337 sub.27 (ex 23-24), p.T-S1, cat. A/10, classe 3, di vani 6,
(superficie complessiva mq. 181), rendita Euro 991,60.***

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 4**Ufficio A/10 sito a Montesarchio (BN) in Corso Caudino n.90-92**

Il Lotto 4 è costituito da un locale ufficio sito a Montesarchio (BN) in Corso Caudino n.90-92 – Fg.39, p.lla 1337 sub.27 (ex 23-24), p.T-S1, cat. A/10, classe 3, di vani 6, (superficie complessiva mq. 181), rendita Euro 991,60 con diritto di proprietà dell'immobile pari all'intera quota di 1/1 appartenente

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato e in buono stato. Era presente all'interno dell'immobile

occupava senza titolo parte dell'unità. Altra parte dell'immobile risultava separata da quella del sig. per mezzo di porta chiusa a chiave. La restante parte è occupata dalla

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nell'ambito urbano del Comune di Montesarchio (BN), avente circa 13.000 abitanti della provincia di Benevento. Situato a circa 18 km a sud-ovest del capoluogo provinciale, nella Valle Caudina, ai piedi del monte Taburno, il territorio del Comune di Montesarchio confina con i comuni di Apollosa, Bonea, Campoli del Monte Taburno, Cervinara (AV), Roccabascerana (AV), Rotondi (AV), San Martino Valle Caudina (AV), Tocco Caudino. Lo stato manutentivo degli immobili nelle vicinanze è del tutto eterogeneo.

L'ufficio (A/10) individuato al Fg.39, p.lla 1337 sub.27, p.t – S1 è parte di un edificio di due piani multipiano disposto secondo un asse nord-sud costituito da due piani fuori terra e uno seminterrato. La struttura dell'edificato è in muratura di tufo ordinaria, rivestita da intonaco e tinteggiatura dai colori chiari. L'intero edificio è coperto da un tetto a falde con spioventi rivestiti in coppi d'argilla. L'accesso alla proprietà avviene da Corso Caudino ai nn.90-92. Lo stato manutentivo dell'ufficio è buono.

La proprietà confina a nord con la particella 337 del Fg.39, ad ovest con la particella 1415 del Fg.39, a sud con via S. Ten. Antonio Grasso e ad ovest con Corso Caudino.

L'ufficio disposto su una planimetria a "C" è costituito da quattro vani disposti al piano terra, tre vani adibiti ad ufficio ed uno ad ingresso, due vani bagno, un ripostiglio cieco. Un vano scala, disposto a nord dell'immobile conduce al piano seminterrato ove è posizionato un vano deposito. Gli uffici raggiungono un'altezza minima di 3,10 m. e massima di 3,40 m. Il vano seminterrato è voltato mentre i vani al piano terra sono tutti controsoffittati.

Gli infissi sono in metallo verniciato verde con vetri antisfondamento. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica giallo-beige. I bagni sono rivestiti da piastrelle ceramiche bianco-grigie e sono dotati di sanitari vetroceramici bianchi (WC, bidet, doccia, e lavabo).

L'edificio internamente risulta in un buono stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di climatizzazione, di impianto idrico-sanitario e fognante.



RISPOSTA AL QUESITO b

A seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio (BN), in riferimento alla documentazione tecnica amministrativa relativa ai titoli edilizi del seguente immobile sito in Montesarchio al foglio n. 21 particella 339 sub. 8, la Responsabile dell'area tecnica in data 28.03. comunicava a mezzo pec che, in riscontro alla richiesta di accesso atti in oggetto prot. n. 2271 del 23/01/2023 e a seguito della presa visione avvenuta in data 23/03/2023 della documentazione richiesta, gli atti presenti in archivio presso l'Area Edilizia Privata per l'immobile riportato in catasto al Fg. 39 p.11a 1337 di proprietà [REDACTED] sono i seguenti:

- 1) Permesso di Costruire n.2/2019 intestato [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso con opere da commerciale a direzionale delle unità ubicate al c.so Caudino in catasto al fg. 39 p.lla 1337/sub 23-24 e una agibilità prot. n. 22632/2013 dell'unità immobiliare in catasto al fg.39 p.lla 1337/sub22.

Le opere edilizie descritte e menzionate sono assentite dai titoli ricevuti dall'UTC di Montesarchio e conformi catastalmente.

(cfr. all. n. **1: Planimetrie catastali**, cfr. all. n. **3: Dichiarazione UTC e Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

L'unità immobiliare risulta così censita nel NCEU del Comune di Montesarchio (BN):

- Ufficio sito a Montesarchio (BN) in Corso Caudino n.90-92 – Fg.39, p.lla 1337 sub.27 (ex 23-24), p.T-S1, cat. A/10, classe 3, di vani 6, (superficie complessiva mq. 181), rendita Euro 991,60 con diritto di proprietà dell'immobile pari all'intera quota di 1/1 appartenente alla [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO f.

Al momento del sopralluogo l'immobile era in buono stato. Era presente all'interno dell'immobile il [REDACTED]

[REDACTED]. Il sig. [REDACTED] occupava senza titolo parte dell'unità. Altra parte dell'immobile risultava separata da quella del sig. [REDACTED] per mezzo di porta chiusa a chiave. La restante parte è occupata dalla [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO g.

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA IMMOBILI

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.39 part.1339 sub.27- A/10)

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, l'immobile individuato all'interno del Comune di Montesarchio (BN) rientra all'interno della Fascia/Zona - Centrale/CENTRALE, Codice Zona B1, microzona catastale 2, Tipo Residenziale con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 700,00 €/mq (min) e 900,00 €/mq (max) per superficie lorda per Negozi. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile ed il medio stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 800,00 €/mq. Per cui il valore impiegato per la valutazione sarà pari a 800,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE



La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/10 – Attività di studi e uffici (R1)	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 800,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 150,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$$(150,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 120.000,00$$

b) Il valore della superficie del deposito è pari a 48,00 mq (vani accessori a servizio indiretto dei principali - soffitte, cantine e simili - in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali):

$$(48,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 50\%) = \text{€}. 19.200,00$$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 139.200,00 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 140.000,00 €

Pertanto il valore dell'Intero Lotto 4, secondo quota viene definitivamente quantificato in:

140.000,00 € (diconsi euro centoquarantamila/00)



RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI QUOTA INTERA	VALORE CESPITE IN BASE ALLA QUOTA DI PROPRIETA'
Lotto 1	Via Ciesco Porrelle N.1 Montesarchio (BN)	1/1	Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.lla 339 sub.7, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157)	€ 102.000,00	€ 102.000,00
Lotto 2	Via Ciesco Porrelle N.1 Montesarchio (BN)	1/1	Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Ciesco Porrelle n.1 – Fg.21, p.lla 339 sub.8, p. 2, cat. A/2, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 162, escluse aree scoperte mq. 157)	€ 102.000,00	€ 102.000,00
Lotto 3	Via Badia N.17 Montesarchio (BN)	1/1	Abitazione sita a Montesarchio (BN) in via Badia n.17 – Fg.21, p.lla 304 sub.6 (ex 1-2-3), p. 1, cat. A/3, classe 2, di vani 7, (superficie complessiva mq. 191, escluse aree scoperte mq. 186),	€ 115.000,00	€ 115.000,00
Lotto 4	Corso caudino N.92-94 Montesarchio (BN)	1/1	Studio/Ufficio sito a Montesarchio (BN) in Corso Caudino n.90-92 – Fg.39, p.lla 1337 sub.27 (ex 23- 24), p.T-S1, cat. A/10, classe 3, di vani 6, (superficie complessiva mq. 181)	€ 140.000,00	€ 140.000,00
TOTALE				€ 459.000,00	€ 459.000,00

Sommando il valore di tutti i lotti:

102.000,00 € +102.000,00 € +115.000,00 € +140.000,00 € = 459.000,00 €.

Pertanto il valore dell'Intero cespite composto dal Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4, secondo l'intera quota di proprietà pari a 1/1 viene definitivamente quantificato in

459.000,00 € (diconsi euro quattrocentocinquantanovemila/00).

Benevento data del deposito

il CTU
ing. Vito Petese

