
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SOLFERINO SPV S.R.L.**

contro: **CERUNDOLO CIRIACO + 1**

N° R.G.E.: **159/2025**
data prossima udienza : 23.06.2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico
--

Esperto alla stima: Ing. Francesco Saggese
Codice fiscale: SGGFNC72E18A783K
Email: fsaggese@icloud.com
Pec: francesco.saggese@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA.....	PAG.	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	PAG.	3
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	PAG.	3
CREDITORI INTERVENUTI.....	PAG.	4
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	PAG.	4
STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	PAG.	5
INQUADRAMENTO CATASTALE.....	PAG.	5
DESCRIZIONE DEI BENI.....	PAG.	6
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI.....	PAG.	7
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	PAG.	10
STIMA DEI BENI.....	PAG.	10
- <i>CRITERIO DI STIMA</i>	PAG.	10
- <i>DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI</i>	PAG.	11
- <i>VALORE DEL LOTTO</i>	PAG.	12
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.	12

PREMESSA

Con ordinanza del 07/02/2026, il G.E. dott. Vincenzo Landolfi nominava il sottoscritto ing. Francesco Saggese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1391 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, quale esperto nell'ambito del processo esecutivo n. 159/2025 RGE e, con dichiarazione sottoscritta con firma digitale, depositata nel fascicolo telematico in data 09/02/2026, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione sono gli immobili ubicati nel comune di **Fontanarosa (Av)**, alla **contrada Filette**, così censiti in **catasto**:

- **C.F. - foglio 4, particella 231** (cat. A/4);
- **C.T. – foglio 4, particella 151** (area Fab. DM).

I cespiti sono stati pignorati dalla SOLFERINO SPV S.R.L nei confronti di CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA, ciascuno per la quota di ½ p.p. e quindi per l'intera piena proprietà, con atto rep. 3263 del 02/12/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2026 al n. 94 di R.P.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione in atti e dalla quella acquisita dallo scrivente (**All.to D**), **per gli immobili in oggetto** risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

- **Ipoteca volontaria iscritta ad Avellino in data 30/11/2004 ai nn. R.G. 22646 e R.P. 3599** a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. e contro CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA (debitori non datori d'ipoteca UVA PAOLO E RUZZA MARGHERITA), derivante da concessione a garanzia di mutuo, in virtù di **atto notaio Francesco Iazeolla del 18/11/2004 rep. 68851/9713**.

In particolare, gli immobili oggetto d'ipoteca in ditta CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA per la quota di ½ ciascuno e congiuntamente per la piena proprietà erano così descritto nel predetto atto: “...in Comune di Fontanarosa (AV), via Filette, snc:

- *Fabbricato urbano per civile abitazione composto da sette vani e mezzo catastali tra piano seminterrato, terra e primo, con annesso retrostante terreno pertinenziale (area di sedime di fabbricato rurale), al NCEU foglio 4, m .n. 231, cat. A/4, cl. 4. Vani 7,5, RCE 348,61;*
- *il terreno pertinenziale è al NCT foglio 4, m. n. 151 di Ha 0.00.03, fabb. rur. confinanti: strada provinciale ex S.S. 164, Ciampa Maria; salvis.....”.*

- **Ipoteca in rinnovazione (della n. 3599 RP del 2004) iscritta ad Avellino in data 29/10/2024 ai nn. R.G. 18650 e R.P. 1466**, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. e contro CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA (debitori non datori d'ipoteca UVA PAOLO E RUZZA MARGHERITA).
- **Atto di pignoramento immobiliare atto Uff. Giud. Tribunale di Benevento rep. 3263 del 02/12/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2026 ai n. R.G. 100 e R.P. 94**, a favore di SOLFERINO SPV S.R.L. e contro CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA.

In particolare, la SOLFERINO SPV S.R.L., con il predetto atto, pignorava i beni immobili di proprietà di CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA, per la quota di $\frac{1}{2}$ p.p. ciascuno, e quindi per l'intera piena proprietà, “...unitamente ai relativi frutti civili, accessioni e pertinenze censiti al NCEU del nel Comune di **Fontanarosa (Av)**, Via Filette, di seguito elencati:

- 1) Cat. U, nat. A/3, **foglio 4, particella 231**;
- 2) Cat. T, nat. R, **foglio 4, part. 151...**”.

Per l'unità immobiliare censita in C.F. al foglio 4 con la p.lla 231, si segnala che la classificazione catastale riportata nel pignoramento (A/3 - abitazione di tipo economico) risulta errata in quanto essa è classificata come A/4 - abitazione di tipo popolare, come emerge dalla relativa visura (All.to C).

CREDITORI INTERVENUTI

Non risultano agli atti della procedura creditori intervenuti.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal certificato notarile in atti si evince che gli immobili oggetto di pignoramento (C.F. Foglio 4, p.lla 231 e C.T. Foglio 4, p.lla 151) risultano pervenuti agli esecutatati CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA, in regime di comunione legale, per la quota di $\frac{1}{2}$ p.p. ciascuno, e quindi per l'intera piena proprietà, con **atto di compravendita per notaio Francesco Iazeolla rep. 68850/9712 del 18/11/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/11/2004** al n. R.G. 22645 e **R.P. 17258** da CIAMPA ERNESTO, ciascuno per la quota di $\frac{1}{1}$ p.p..

Dalla lettura del predetto atto acquisito dallo scrivente insieme alla relativa nota di trascrizione (**All.to D**), si evince che venivano compravenduti i seguenti immobili “...in Comune di **Fontanarosa (AV)** :

- *fabbricato urbano per civile abitazione composto da sette vani e mezzo catastali tra piano seminterrato, terra e primo, con annesso retrostante terreno pertinenziale (area*

di sedime di fabbricato rurale); al NCEU foglio 4, m .n. 231, cat. A/4, cl. 4. Vani 7,5, RCE 348,61;

- *il terreno pertinenziale è al NCT foglio 4, m. n. 151 di Ha 0.00.03, fabb. rur. confinanti: strada provinciale ex S.S. 164, Ciampa Maria; salvis.....”.*

Si precisava inoltre, che “**....nella vendita è compreso il diritto di comproprietà alla corte comune foglio 4 m.n. 152 e alla strada comune foglio 4 m.n. 321, il godimento esclusivo e assoluto della piccola area adiacente il lato nord del fabbricato ove è un pozzo e altri servizi...**” (vedi atto e nota di trascrizione – quadro D – **All.to D**).

In merito alla provenienza, il venditore dichiarava “*...di essere divenuto proprietario per compiuta usucapione a seguito di possesso esclusivo, pacifico, pubblico, ininterrotto, uti dominus, ultraventennale....*”. Si precisava, inoltre, che “*...Tale dichiarazione è resa ad esclusiva responsabilità del venditore e non è suffragata da sentenza dichiarativa...*”.

Si segnala, sin da ora, che la “piccola area a nord del fabbricato” oggetto di “godimento esclusivo ed assoluto” ricompresa nella vendita non è censita in catasto in maniera autonoma, ma risulta porzione della più ampia p.lla di terreno censita al foglio 4 con la p.lla 564 di soggetti terzi e non pignorata.

Su quella che presumibilmente pare essere l’area in questione (sebbene orientata a nord-ovest e non a nord), inoltre, risulta realizzato un corpo di fabbrica da cui si ha accesso esclusivo attraverso una scala al locale cantina al piano interrato del fabbricato p.lla 231.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il fabbricato (Foglio 4, p.lla 231) risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con i debitori in data 08/09/2025 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino in data 11/09/2025 al n. 002183-serie 3T e codice identificativo TEE25T002183000OF. La durata del contratto è fissata in anni 4 (dal 01/10/2025 al 30/09/2029) con canone annuo di euro 4.200,00 ossia di euro/mese 350,00 (**All.to B**).

INQUADRAMENTO CATASTALE

L’attuale identificazione catastale degli immobili oggetto della presente relazione, come risulta dalle **visure** acquisite (vedi **All.to C**), è la seguente:

- Comune di **Fontanarosa (Av)** – **C. F. Foglio 4 – P.lla 231 – categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale mq 221 - Rendita euro 348,61 – Indirizzo Contrada Filette, Piano S1-T-1 – Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più atti intermedi.**

- Comune di **Fontanarosa (Av) – C. T. Foglio 4 – P.lla 151 – Qualità/Classe Area Fab. DM -**
Superficie catastale mq 3 – Annotazioni: Con diritto alla corte num. 152 del foglio 4 - Riserve:
Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più atti intermedi.

Gli immobili risultano intestati a CERUNDOLO CIRIACO e UVA PASQUALINA, in regime di comunione dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ p.p. ciascuno, e quindi per l'intera piena proprietà, per atto di compravendita per notaio Francesco Iazeolla rep. 68850 del 18/11/2004.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per una migliore comprensione di quanto nel seguito descritto, si rimanda, tra l'altro, alla visione dell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente (**All.to F**).

Oggetto di pignoramento è un fabbricato per civile abitazione alla contrada Filette del Comune di Fontanarosa (**C.F. Foglio 4, p.lla 231**), ricadente in zona agricola, a circa 3 km dal centro del paese.

L'immobile si sviluppa su tre livelli (piano interrato, terra, primo). Il piano terra risulta costituito da ingresso, soggiorno, cucina e pranzo, il piano primo, cui si accede da una scala interna, è costituito da tre camere oltre due wc e un balcone, mentre il piano interrato è costituito da un locale cantina (**Allegato F – Foto 15, 16**), allo stato, accessibile unicamente attraverso una scala realizzata all'interno di un corpo di fabbrica (in cui è presente anche un piccolo wc), contiguo al prospetto nord-ovest del fabbricato (**Allegato F – Foto 12, 13, 14**) e comunicate con la cucina a piano terra dello stesso (**Allegato F – Foto 5**). Tale corpo di fabbrica insiste su **porzione della più ampia p.lla di terreno censita in catasto al foglio 4 con la p.lla 564 di soggetti terzi e non pignorata, sebbene su tale area, presumibilmente, gli esecutati abbiano “il godimento esclusivo e assoluto”** in virtù di quanto riportato nell'atto di compravendita per notaio Francesco Iazeolla rep. 68850/9712 del 18/11/2004, come già evidenziato in precedenza.

Dallo stesso titolo, si evince, altresì, che “...***nella vendita è compreso il diritto di comproprietà alla corte comune foglio 4 m.n. 152 e alla strada comune foglio 4 m.n. 321...***”, evidenziando, tuttavia, che la corte comune p.lla 152 risulta allo stato recintata e dotata di cancello ad uso esclusivo del fabbricato pignorato (p.lla 231) e sembrerebbe, ad una prima analisi, inglobare anche porzione della p.lla 321.

Le rifiniture interne, quali pavimenti, rivestimenti, infissi, etc., sono di buona qualità e manifattura mentre, dal punto di vista impiantistico, l'unità risulta dotata di tutti gli impianti. Il fabbricato è classificato come A/4 (abitazione di tipo popolare), ha una superficie catastale totale di mq 221 e, nel suo complesso, è in buone condizioni di conservazione. Confina con gli immobili censiti in C.T. al foglio 4 con le p.lle 152, 65, 564 ed altri.

Risulta, altresì, pignorato l'immobile censito in C.T., sempre al foglio 4, con la p.lla 151 di mq 3.0 (area di fabbricato demolito), confinante con la S.P. 164, il fabbricato p.lla 231 e la p.lla 232.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI

Sulla scorta della documentazione fornita dal Comune di Fontanarosa (Av) in data 06/03/26, a seguito di apposita istanza presentata dall'esperto in data 10/02/26 con prot. 1041 (**All.to E1**), si rappresenta quanto segue.

- L'edificio (p.lla 231), realizzato in epoca anteriore al 1967, è stato oggetto di **Licenza Edilizia n. 2 del 25/05/1971** (in rinnovazione di licenza edilizia del 12/02/1969) e autorizzazione del Genio Civile di Ariano Irpino n. 975/1971, con cui si autorizzava il sig. Ciampa Ernesto ad eseguire lavori di “**riparazione**” al fabbricato rurale alla contrada Filette di Fontanarosa danneggiato dal sisma del 1962 (**All.to E2**).
- Con **prot. 3684 del 12/07/2016**, veniva rilasciata **autorizzazione di agibilità** del fabbricato (**All.to E3**).
- Con **SCIA prot. 4175 del 11/08/2016** in ditta Cerundolo Ciriaco, si prevedeva un intervento di manutenzione straordinaria per adeguamento dei servizi igienici ed impianti tecnologici (**All.to E4**).
- Con **CILA prot. 3698 del 20/05/2025** in ditta Cerundolo Ciriaco, si prevedeva un intervento di manutenzione straordinaria per la realizzazione di un bagno di servizio in un vano letto al piano primo (**All.to E5**).

All'esito del sopralluogo condotto in sito, si evidenzia, innanzitutto, che l'attuale configurazione plano-volumetrica dell'immobile è diversa da quella riportata nei grafici allegati al progetto di riparazione del fabbricato rurale di cui alla L.E. n. 2 del 25/05/1971 forniti allo scrivente.

Dagli atti a disposizione si ricava, invece, che l'attuale configurazione plano-volumetrica del fabbricato in parola risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati sia alla SCIA prot. 4175 del 11/08/2016 che alla CILA port. 3698 del 20/05/2025.

Inoltre, nel 2016 il Comune di Fontanarosa ha rilasciato il Certificato di Agibilità, recependo una planimetria catastale sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Alla luce di tale quadro documentale, va osservato, innanzitutto, che la presentazione di pratiche edilizie (SCIA del 2016 e CILA del 2025) per nuovi interventi sull'immobile dove lo “stato di fatto” include opere non autorizzate in precedenza (L.E. del 1971), non ne legittima l'esistenza.

Ciò premesso, attesa la realizzazione di un organismo edilizio parzialmente diverso per caratteristiche plano-volumetriche da quello assentito nel 1971 (come si evince dal confronto dei grafici allegati ai predetti titoli edilizi), al fine di chiarire le eventuali condizioni di sanabilità del bene in parola, occorre

referirsi all'art. 36 bis comma 1 del DPR 380/2001, aggiornato al cosiddetto "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024 convertito in Legge 105/2024).

Infatti, nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità dal titolo concessorio, anche nel caso di variazioni essenziali, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il titolo in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Ebbene, indipendentemente dalla disciplina edilizia al momento della realizzazione, ad oggi, verosimilmente, l'intervento non appare sanabile, attese le prescrizioni imposte dal vigente strumento urbanistico (PUC) per la zona agricola in cui ricade il cespite.

Una prima soluzione potrebbe allora risiedere nell'applicazione dell'**articolo 34-ter del DPR 380/01**, introdotto dal "Decreto Salva Casa". Questa norma consente di regolarizzare le parziali difformità risalenti, anche in assenza di cubatura residua nel piano urbanistico vigente come nel caso di specie, valorizzando il legittimo affidamento ingenerato da atti amministrativi precedenti come l'agibilità.

L'agibilità del 2016, basata su una planimetria sostanzialmente conforme allo stato di fatto, certifica che il Comune ha comunque validato l'immobile nella sua consistenza attuale molti anni prima della scadenza fissata dal decreto (interventi realizzati entro il 24 maggio 2024).

Tale percorso permetterebbe di ottenere lo stato legittimo dell'intero fabbricato previo pagamento di una sanzione pecuniaria, sanando definitivamente la discrepanza tra il titolo del 1971 e lo stato di fatto.

Qualora, invece, l'Amministrazione Comunale dovesse ritenere non percorribile la via della regolarizzazione ai sensi dell'articolo 34-ter, per riportare le cose nell'alveo della corretta disciplina urbanistico-edilizia, si dovrebbe prevedere la demolizione delle porzioni di fabbricato realizzate in difformità rispetto al titolo concessorio che prevedeva la sola "riparazione" dell'immobile esistente.

Tale modus operandi, tuttavia, ad una prima analisi, non sembra comunque percorribile in quanto le porzioni del fabbricato non autorizzate costituiscono un tutt'uno dal punto di vista strutturale con la porzione regolarmente assentita già esistente. Demolire tali elementi vorrebbe dire probabilmente minare la staticità dell'intero complesso.

Rilevato, dunque, che l'attuale configurazione dell'immobile è stata presa in carico dal vigente P.U.C. approvato con Delibera C.C. n. 23 del 11/12/2025 che ne riconosce l'entità e lo integra nelle previsioni di piano, atteso che sui relativi elaborati grafici si constata la presenza dell'attuale sagoma del fabbricato, potrebbe quindi trovare applicazione l'**art. 34 del DPR 380/01**, così come aggiornato al DL 69/24, nella misura in cui al comma 2 viene previsto, in casi come quello in esame, che *".....Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una **sanzione** pari al triplo del costo di produzione,*

stabilito in base alla legge 27-7-1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale...".

Ovviamente, la possibilità di applicare la procedura di cui all'art. 34 DPR 380/01 al caso in esame, potrà essere confermata ed accettata o meno dal Comune di Fontanarosa, qualora, all'atto della presentazione della pratica in parola da parte degli aventi diritto, risultasse dimostrata con apposite complesse verifiche e attività progettuali, l'impossibilità di eseguire gli interventi di demolizione delle porzioni di fabbricato non autorizzate, rimandando il calcolo della sanzione pecuniaria da applicare alla successiva fase di istruzione della pratica da parte del Comune medesimo.

Pertanto, ai fini della stima, lo scrivente non può che evidenziare tutto quanto sopra riportato, specificando che gli oneri scaturenti dalla eventuale applicazione della procedura di cui all'art. 34-ter ovvero dell'art. 34 del DPR 380/01 aggiornato al DL 69/24, di esclusiva competenza del Comune, non potranno essere determinati.

Discorso a parte, poi, va fatto per il corpo di fabbrica addossato al prospetto nord-ovest dell'edificio, al cui interno è presente una scala (oltre a un piccolo wc) che conduce al piano interrato e che risulta realizzato su porzione della più ampia particella censita in C.T. al foglio 4 con il mappale 564 di soggetti terzi e non pignorato. Proprio tale area appare essere, presumibilmente, la "piccola area a nord del fabbricato" (sebbene sia orientata a nord-ovest e non a nord) oggetto di "godimento esclusivo ed assoluto" ricompresa nell'atto di compravendita per notaio Francesco Iazeolla rep. 68850/9712 del 18/11/2004 con cui gli esecutati sono divenuti proprietari degli immobili pignorati.

A parte il fatto che il manufatto in questione non appare essere legittimato da alcun titolo edilizio (sebbene riportato parzialmente su alcuni elaborati grafici della SCIA del 2016 e sulla CILA del 2025), si deve ribadire che, allo stato, l'unico accesso al piano interrato del fabbricato è garantito proprio dalla scala realizzata all'interno del corpo di fabbrica in questione, il quale, tuttavia, insiste su una porzione di terreno di soggetti terzi (p.lla 564) su cui gli esecutati hanno soltanto un diritto di "godimento esclusivo ed assoluto", ma non di proprietà.

Tenuto conto, dunque, che con l'atto di compravendita per notaio Francesco Iazeolla rep. 68850/9712 del 18/11/2004 non è stata trasferita la proprietà di tale area, la quale, si ribadisce non ha un'autonomia catastale ed è intestata a terzi, sembrerebbe che il diritto di "godimento esclusivo ed assoluto" debba ritenersi escluso dal pignoramento e quindi dall'esecuzione forzata. Trattandosi, in ogni caso, di questioni giuridiche, si rimette al G.E. ogni decisione in merito.

Qualora, il Giudice dovesse condividere la tesi sopra accennata, per accedere al piano interrato sarebbe necessario per l'acquirente, o acquisire una servitù su tale area, o rendere autonomo il

fabbricato pignorato (p.lla 231) realizzando le necessarie opere che consentano l'accesso diretto al piano interrato dal soprastante vano soggiorno a piano terra, sezionando gli impianti in comune con il corpo di fabbrica insistente sulla p.lla 564, etc., previo rilascio degli idonei titoli autorizzativi presso gli enti preposti sulla base di specifica progettazione da parte di tecnici abilitati. Di tanto, si terrà conto, allo stato, ai fini della stima.

Occorre, in ogni caso, segnalare che il detto corpo di fabbrica insistente sulla p.lla 564 rimarrebbe intercluso.

Si precisa, infine, che l'immobile distinto in **CT al foglio 4 con la p.lla 151**, ai sensi del vigente PUC di Fontanarosa, ricade in zona omogenea "*E – Agricola (fondovali e conche pianeggianti e sub-pianeggianti) lett. a) ex art. 39 PTCP*", come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1041 del 04/03/2026, acquisito dallo scrivente e riportato all'**Allegato E1**.

Dal **punto di vista catastale**, la planimetria dell'immobile, allo stato, è sostanzialmente conforme a quanto rilevato in loco ad eccezione di alcune modifiche nella distribuzione interna e nelle aperture tra cui la chiusura di quella che sembrerebbe rappresentata come una botola nel vano soggiorno a piano terra e che, presumibilmente, consentiva in origine l'accesso alla sottostante cantina a piano interrato.

Si dovrà in ogni caso procedere ad un aggiornamento catastale successivamente all'esecuzione dei lavori sopra menzionati e dei cui oneri si terrà conto ai fini della stima.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si segnala che l'edificio risulta sprovvisto di ascensore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto.

Cause in Corso: Non note.

STIMA DEI BENI

CRITERIO DI STIMA

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.

Tra le metodologie operative che la disciplina estimativa indica tra le più adeguate per la determinazione del valore di mercato degli immobili, vi è senza dubbio quella del “***procedimento sintetico o sintetico diretto o comparativo***”, fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa. Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l’automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare specifico mercato di riferimento. Sulla scorta delle indagini di mercato eseguite per la zona in cui ricade il fabbricato attingendo informazioni e riscontri da varie fonti (Agenzia delle Entrate: OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari I sem. anno 2025 - ultimo dato disponibile; operatori del settore, etc.) e tenendo conto di tutti i fattori sopra espressi (condizioni di conservazione, stato di occupazione, etc.) e degli oneri necessari per i lavori di accesso al piano interrato e relative pratiche edilizie, sismiche e catastali, si è del parere che l’attuale valore unitario da considerare per il fabbricato in argomento (p.lla 231) sia pari a circa euro/mq 430,00. Al fine del computo della consistenza, si considera una superficie catastale totale di mq 221. Si ribadisce, inoltre, come già evidenziato in precedenza, che gli oneri scaturenti dalla eventuale applicazione della procedura di cui all’art. 34-ter ovvero dell’art. 34 del DPR 380/01 aggiornato al DL 69/24, di esclusiva competenza del Comune, non potranno essere determinati. Per la p.lla 151 con superficie catastale di mq 3,0 si è, invece, assunto un valore unitario di euro/mq 10,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

C.F. FOGLIO 4 - P.LLA 231

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione/balcone/cantina	mq 221	€/mq 430,00	€ 95.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.030,00
Valore complessivo intero			€ 95.030,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 95.030,00

C.T. FOGLIO 4 - P.LLA 151

<i>Destinazione urban.</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Zona agricola “E”	mq 3,0	€/mq 10,00	€ 30,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30,00
Valore complessivo intero			€ 30,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1 p.p.)			€ 30,00

TOTALE VALORE IMMOBILI $\simeq$ euro 95.060,00

VALORE DEL LOTTO

Il valore di mercato complessivo degli immobili oggetto di stima (**quota di 1/1 piena proprietà Fontanarosa (Av)- C.F. Foglio 4, p.lla 231 e C.T. Foglio 4, p.lla 151**), costituente un **unico lotto**, assomma a circa **euro 95.060,00.**

Benevento, li 04/05/2026

L'esperto
ing. Francesco Saggese



ELENCO ALLEGATI

Allegato A: Verbale di sopralluogo

Allegato B: Contratto di locazione

Allegati C: Documentazione Agenzia delle Entrate di Benevento – Servizi Catastali

Allegato D: Documentazione Agenzia delle Entrate di Benevento – Servizi di Pubblicità Immobiliare e Archivio
Notarile di Benevento

Allegato E: Documentazione UTC Fontanarosa

- **E1:** Istanza presentata dall'esperto in data 10/02/26 con prot. 1041 e CDU prot. 1041 del 04/03/2026
- **E2:** Licenza Edilizia n. 2 del 25/05/1971 (in rinnovazione di licenza edilizia del 12/02/1969)
- **E3:** Autorizzazione di agibilità prot. 3684 del 12/07/2016
- **E4:** SCIA prot. 4175 del 11/08/2016
- **E5:** CILA prot. 3698 del 20/05/2025

Allegato F: Elaborato fotografico