



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: I

contro:

N° Gen. Rep. **189/2018 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	3
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5
LOTTO 1.....	6
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	7
RISPOSTA AL QUESITO B	9
RISPOSTA AL QUESITO D.....	10
RISPOSTA AL QUESITO E.....	10
RISPOSTA AL QUESITO F.....	11
RISPOSTA AL QUESITO G	11
RISPOSTA AL QUESITO H.....	11
RISPOSTA AL QUESITO I	11
CRITERIO DI STIMA	11
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	11
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	11
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	12
VALUTAZIONE DEI TERRENI	13
RIEPILOGO:.....	15
LOTTO 2.....	16
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	17
RISPOSTA AL QUESITO B	17
RISPOSTA AL QUESITO D.....	18
RISPOSTA AL QUESITO E.....	18
RISPOSTA AL QUESITO F.....	18
RISPOSTA AL QUESITO G	18
RISPOSTA AL QUESITO H.....	19
RISPOSTA AL QUESITO I	19
CRITERIO DI STIMA	19
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	19
VALUTAZIONE DEI TERRENI	19
RIEPILOGO:.....	21
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO	21



All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 189/2018 R.G.

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 189/2018 del Tribunale di Benevento, promosso dal sig. _____ nei confronti del sig. _____, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 19/01/2022 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito in data 21/01/2022 e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 15/03/2022. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso gli uffici tecnici dei Comuni di Montesarchio (BN) e Sant'Agata de' Goti 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 19/01/2022 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 ed 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 due e sono i seguenti:

- **Lotto 1- Terreni siti a Montesarchio (BN) in Località Torre e Ariella SNC**
Unità Immobiliare sita a Montesarchio (BN) in Località Torre Varoni, via Torre SNC;
- **Lotto 2- Terreni siti a Sant'Agata de' Goti (BN) in località Pietracotta e Tuoro Alto.**



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1

*Terreni siti a Montesarchio (BN) in Località Torre e Ariella SNC al Fg.37
p.lle 49,52,54 e 76;*

*Unità Immobiliare sita a Montesarchio (BN) in Località Torre Varoni, via
Torre SNC al Fg.37 p.lla 397 sub. 2-3-4.*

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 1

**Terreni siti a Montesarchio (BN) in Località Torre e Ariella SNC al Fg.37 p.lle 49, 52,54 e 76;
Unità Immobiliare a Montesarchio (BN) in Località Torre Varoni, via Torre SNC al Fg.37 p.lla 397
sub. 2-3-4.**

Il Lotto1 è costituito da:

- Fabbricato per abitazione di tipo popolare (A/4) della complessiva consistenza catastale di vani 7 su due livelli (PT e P1) con annessi magazzino/deposito (C/2 di 44mq al PT) e rimessa (C/6 di 73 mq al PT), riportati al N.C.E.U. del Comune di Montesarchio (BN) al Fg. 37, p.lla 397, sub.2-3-4;
- Terreni siti a Montesarchio (BN) in Località Torre e Ariella SNC al Fg.37 p.lle 49, 52,54 e 76.

Entrambi i beni sono intestati per 1/2 in regime di separazione di Beni a

divenuti entrambi proprietari in forza di atto di attribuzione in divisione a rogito notar Iannella Mario del 01/02/1984.

L'immobile è affittato al sig. _____, colono del terreno che è presente in forza di un contratto di locazione come asserito dal sig. _____ nel verbale di 1° accesso del custode avvenuto presso i luoghi in data 29/12/2021.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Il comune di Montesarchio è posto a 18 km a sud-ovest da Benevento (BN), nella Valle Caudina, ai piedi del monte Taburno. Il Comune confina a nord con Tocco Caudio (BN) e Campoli del Monte Taburno (BN), a ovest con il comune di Bonea (BN) e ad est con quello di Apollosa (BN), infine a sud con quelli di Cervinara (AV), Roccabascerana (AV), Rotondi (AV), San Martino Valle Caudina (AV).

Il lotto è costituito da edifici e terreni. Ai fabbricati è possibile accedere da via Torre, mentre i terreni sono in gran parte collegati alla vicina via Ippolito Nievo.

- **a1.** I fabbricati oggetto della presente procedura sono ubicati nella zona rurale posta a sud del Comune di Montesarchio (BN), in località Torre Varoni.

La strada poderale denominata via Torre, su cui prospettano i summenzionati edifici, si diparte dalla SP 275.

L'Abitazione è circondata da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge l'edificio su tutti i fronti e ormai interessata da una crescita importante di cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 397, costituita dall'immobile residenziale, dal magazzino, dalla rimessa e dal terreno pertinenziale confina a sud con la strada poderale denominata via Torre, di collegamento alla SP 275, a ovest con la p.lla 448, a sud con la p.lla 114, a nord con la p.lla 396 ed infine a est con la p.lla 366 (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto 1**).

I fabbricati afferenti alla p.lla 397 sono divisi dalla strada da una recinzione in rete metallica attraversata da piante e arbusti e da un cancello in ferro a due ante. L'abitazione è costituita da un caseggiato di tipo rurale che si sviluppa su due livelli sul fronte sud e su un livello sul fronte nord e coperto da tetto ad unico spiovente con pendenza che allontana le acque meteoriche verso l'esterno. L'edificio è realizzato con una struttura in muratura portante finita ad intonaco e tinteggiata di bianco sul fronte sud e lasciata facciavista sui restanti fronti.



Il prospetto a sud esibisce due portefinestre ed una finestra al piano terra e tre portefinestre al piano primo con affaccio su un balcone. Sul fronte nord sono presenti due finestre al piano terra e sul muro di confine sono addossati due pollai ed una corte ad uso esclusivo con accesso dall'esterno. Sulla facciata esposta ad ovest è presente una porta di accesso ai vani del piano terra. Addossato all'edificio e disposto in continuità ad esso sul lato est c'è il sub 3 cat. C/2, un deposito ad unica campata con due ampi accessi metallici a due ante sui fronti esposti a nord e sud e due finestre sul prospetto ad est. La facciata ad ovest del deposito è costruita in contiguità con il sub.2 e collegata attraverso delle aperture. Sul Fronte sud sono addossati un portico ed un "locale di sgombrò" realizzati con una struttura in metallo e lamiera ondulata.

Tutti i serramenti sono in legno verniciato marrone chiaro con vetro singolo. I tre varchi d'ingresso posizionati al piano terra sono realizzati in ferro e verniciati di marrone.

La costruzione rurale è distribuita come segue: al piano terra sono disposti due vani, di cui uno adibito a cucina, interposti ad un vano d'ingresso, in cui è collocata una scala e, nella parte posteriore esposto a nord vi è un grande vano a due campate adibito a cantina/legnaia. Al piano superiore sono presenti due vani ed un bagno posizionato nel vano scala. All'interno dell'abitazione sono installati i seguenti impianti: impianto elettrico interno ed esterno e impianto idricosanitario. La qualità delle finiture esterne è di scarsa qualità. Poco distante dall'edificio e disposto ad est nella stessa particella 397, è posizionata una rimessa in metallo e lamiere ondulate dal precario stato e dalle finiture mediocri.

- **a.2** I terreni interessati dal presente procedimento e siti a Montesarchio (BN) sono in Località Torre e Ariella al Fg.37 p.lle 52,54,49 e 76 e come già specificato precedentemente sono collegati alla SP275 attraverso via Torre e via Ippolito Nievo.

La p.lla 54, dalla forma trapezoidale, occupa un'area di 20 are e 50 centiare circa da quanto riportato nel NCT e, confina a sud con le p.lle 55-56-57-103-58-59, a ovest con la p.lla 53, a nord con la p.lla 248 e a est con via Ippolito Nievo.

La particella 54 contiene un castagneto dotato di pozzo, impianto di irrigazione e recinzione con pali e rete metallica. L'accesso è regolato da un cancello metallico prospiciente su via Ippolito Nievo.



RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio (BN) e presso il NCEU di Benevento, gli immobili al Fg.37 p.lla 397, sub. 2-3-4 dall'analisi della planimetria catastale, risultano accatastati in data 24/06/2011. Dai Titoli Edilizi pervenuti dall'UTC del Comune di Montesarchio (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 08/10/2022 e di successiva Pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo PEC in data 08/11/2022 è risultato che:

- in risposta alla PEC di sollecito inviata dallo scrivente CTU, RIF.PROT.:30665/2022, la Responsabile dell'UTC di Montesarchio affermava via mail, in data 08/11/2022, che: "Il registro dove si annotano i titoli edilizi rilasciati riportano i dati anagrafici dei richiedenti, tuttavia, da una verifica catastale d'ufficio gli immobili riportati in catasto al foglio 37 p.lla 397 sub.2, 3 e 4 risultano intestati a . Tali nominativi non figurano nei registri dove sono stati annotati i titoli edilizi rilasciato da questo Comune. Pertanto al momento non possiamo fornire i titoli edilizi da lei richiesti".
- Con successiva PEC, si richiedeva di approfondire l'indagine e valutare la possibilità che il titolo autorizzativo fosse intestato a precedenti proprietari, difatti la realizzazione degli edifici insistenti sulla particella n.397 del Fg.37 sub.2 e 3 è legittimata da: Licenza di Costruire del 31.12.1965 e suoi allegati, concessa al sig. , come riscontrabile dalla documentazione pervenuta da UTC del Comune di Montesarchio in data 02.02.2023 (cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa, individuata come villino, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Le planimetrie catastali sono conformi all'attuale stato dei luoghi;
- La realizzazione degli edifici insistenti sulla particella n.397 del Fg.37 al sub2 e 3 è legittimata in gran parte da Licenza Edilizia del 31.12.1965. Risultano delle difformità legate alla presenza di due vani adibiti a pollaio e corte esclusiva nella zona posteriore del caseggiato e di un porticato con locale di sgombro nella parte anteriore. I vani adibiti a pollaio, la corte esclusiva e i porticati non sono legittimati da alcun titolo edilizio autorizzativo.
-

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto 1**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Inoltre dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio (BN) in riferimento ai terreni identificati al Fg.37, p.lle 52-54-49-76, a seguito della richiesta del 10/10/2022 formulata dallo scrivente e protocollata con N° Prot. 27710, si evince che le aree su indicate e afferenti alle p.lle 49-52-54 ricadono:

- nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. n° 30396 del 08.10.2003, pubblicato sul B.U.R.C. n° 52 del 10.11.2003, ni zona "E3 - AGRICOLA SEMPLICE"; di cui si allegano le norme di attuazione;
- 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: "PAF.-



PROTEZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DI FONDOVALLE,"; di cui si allegano le norme di attuazione;

- nel Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 11/05/2018, il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul BURC n.44 del 25.06.2018, in zona "EO", AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA, rientrano nell'AREA ARCHEOLOGICA TIPO B, gli stessi immobili, secondo la tavola n. 23/6 del PUC adottato denominata carta unica del territorio sono attraversati dalle reti del gestore rete gas-SNAM. di cui si allegano le norme di attuazione;

Infine la Responsabile dell'UTC, certifica che l'intero territorio del Comune di Montesarchio, con DM. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. n.98 del 26/04/85, è stato riconosciuto "di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 4 della L.1497/39 e, di conseguenza, soggiace al regime generale di tutela paesistica disciplinato dal "Decreto Legislativo 2 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nonché alle norme di dettaglio contenute nel Piano Paesaggistico approvato con D.M. del 30/09/1996 pubblicato sulla G.U. 251 del 25/10/1996.
(cfr. all. n. **3: Certificati di destinazione urbanistica**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le particelle n. 49-52-54-76 non presentano difformità né catastali né urbanistiche.

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente l'attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

Il Lotto1 è costituito da:

- Fabbricato per abitazione di tipo popolare (A/4) della complessiva consistenza catastale di vani 7 su due livelli (PT e P1) con annessi magazzino/deposito (C/2 di 44mq al PT) e rimessa (C/6 di 73 mq al PT), riportati al N.C.E.U. del Comune di Montesarchio (BN) al Fg. 37, p.lla 397, sub.2-3-4;
- Terreni siti a Montesarchio (BN) in Località Torre e Ariella SNC al Fg.37 p.lle 49,52,54 e 76.



Entrambi i beni sono intestati per 1/2 in regime di separazione di Beni a

divenuti entrambi proprietari in forza di atto di attribuzione in divisione a rogito notar Iannella Mario del 01/02/1984.

RISPOSTA AL QUESITO f

L'immobile è affittato al sig. _____ colono del terreno che è presente in forza di un contratto di locazione come asserito dal sig. _____ su verbale di 1° accesso del custode avvenuto presso i luoghi in data 29/12/2021. I terreni sono coltivati, ma le coltivazioni rilevate, castagni e alberi da frutto non collimano con il classamento del catasto terreni che prevede la presenza di ulivi.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio data la natura degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA

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

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 1° Semestre 2022, per la zona in questione Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice Zona R1, microzona catastale 0, per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 450,00 €/mq (min) e 600,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato di conservazione del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo di scarso livello si userà il valore minimo che è pari a 450,00 €/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/4 - Abitazioni popolari	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 pari a 450,00 €/mq, l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a circa 149,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(149,00, \text{mq} \times 450,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 67.050,00;$



b) Il valore di cantina, depositi e simili comunicanti:
 $(127,45 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,50) = \text{€} . 28.676,25;$

b) Il valore del box auto, cantine e simili non comunicanti:
 $(86,50 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,25) = \text{€} . 9.731,25;$

c) Il valore del balcone è pari a:
 $(13,50 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 1.822,50;$

d) Il valore dell'area scoperta è pari a:
 $(149,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 6.705,00;$

d) Il valore al 2% per la parte eccedente l'area scoperta è pari a:
 $(590,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€} . 5.310,00.$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
 119.295,00 €.

In ragione del mediocre stato manutentivo e dell'assenza di un impianto termico, il predetto valore si deprezza del 20%. Per cui:

$119.295,00 \text{ €} \times 0,8 = \text{€} 95.436,00.$

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammonta a 5.000,00 €.

Per cui l'importo diventa:
 $95.436,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 90.436,00 \text{ €}.$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 90.000,00 €.

**Pertanto il valore del lotto 1A (parte abitazione) viene definitivamente quantificato in
 90.000,00 € (diconsi euro novantamila/00).**

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:



se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

a. Coefficienti del microintorno

b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

a- ricognizione delle caratteristiche

b- individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)

Catasto	Fg.	P.IIIa	Coltura Rilevata	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coefficiente di ragguglio	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
					R.D. Euro:		0,835361719		
T	37	54	FRUTTETO	2.050	R.D. Euro: 5,82/R.A. Euro: 4,76	A783C	0,835361719	35.000,00 €	5.993,72 €
TOTALE				18.820					30.419,70 €



L'importo viene arrotondato in C.T. a 30.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero lotto 1B (parte terreni) viene definitivamente quantificato in 30.000,00 € (diconsi euro ottomila/00).

Riepilogo:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/2)
A	Abitazione		€90.000,00	€ 45.000,00
T	Terreni	18.820,00	€ 30.000,00	€ 15.000,00
			€120.000,00	€ 60.000,00

Sommando il valore dell'abitazione (1A) e dei Terreni (1B) avremo:

45.000,00 € +15.000,00 € = 60.000,00 €

Pertanto il valore della quota di $\frac{1}{2}$ del lotto 1 (Abitazione e Terreni Contermini = 1A+1B) viene definitivamente quantificato in:

60.000,00 € (diconsi euro sessantamila/00).



LOTTO 2

***Terreni siti a Sant'Agata de' Goti (BN) in Località Pietracotta e Tuoro
Alto SNC al Fg.14 p.lle 117-81, Fg.27 p.lla 496 e Fg.55 p.lla 8;***

CTU

ing. Vito Petese



Lotto 2**Terreni siti a Sant'Agata de' Goti (BN) in Località Pietracotta e Tuoro Alto SNC al Fg.14 p.lle 117-81, Fg.27 p.la 496 e Fg.55 p.la 8.**

Il Lotto2 è costituito da:

- 2a) Terreni individuati in località Pietracotta nel N.C.T. del Comune di Sant'Agata dé Goti (BN) al: Fg. 14, p.la 117, di ha 2 - 44 a - 10 ca; Fg. 27, p.la 496, di 56 a - 87 ca;
- 2b) Terreni individuati in località Pietracotta ne Tuoro Alto nel N.C.T. del Comune di Sant'Agata dé Goti (BN) al: Fg. 14, p.la81, di ha 5 - 20 a - 50 ca; Fg. 55, p.la 8, di ha 3 - 22 a - 00 ca.

I beni 2a) sono intestati per 1/2 in regime di separazione di Beni a

, divenuti

entrambi proprietari in forza di atto di compravendita a rogito notar Mario Iannella del 07/12/1989, trascritto in data 22/12/1989 al n.10027 RP., da

I beni 2b) sono intestati per 1000/1000 in regime di separazione di Beni a (

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) I terreni oggetto della presente procedura e del Lotto 2 sono ubicati nella zona rurale posta a nord-est del Sant'Agata dé Goti (BN), all'interno delle Località Pietracotta e Tuoro Alto verso il comune di Tocco Caudio.

Sant'Agata de' Goti è un comune della provincia di Benevento in Campania. Situato alle falde occidentali del Monte Taburno e confinante con la provincia di Caserta. Il rimanente territorio comunale è prevalentemente collinare e ospita contrade, masserie e frazioni. Sant'Agata confina a Nord con i comuni di Limatola (BN), Dugenta (BN) e Frasso Telesino (BN). A est il comune confina con Moiano (BN) e Tocco Caudio (BN). A sud il territorio comunale lambisce i comuni di Durazzano (BN), Arienzo (CE), Santa Maria a Vico (CE), Valle di Maddaloni (CE) ed infine ad est il comune di Caserta (CE).

La p.la 117 del Fg.14 confina a nord con le p.lle 80 e 144, ad est con le p.lle 144-79 e con la 496 del Fg.27, a sud con la p.la 79 e ad ovest con la p.la 212 del Fg.13.

La p.la 496 del Fg.27 confina a nord con le p.lle 117 e 144 del Fg.14 e con la p.la 248 del Fg.27, ad est con le p.la 248 del Fg.27, a sud con le p.la 498-497 del Fg.27 ed infine ad ovest con le p.lle 497-506 del Fg.27 e la p.la 79 del Fg.14.

La p.la 81 del Fg.14 confina a nord con la p.la n.143 del Fg.14, ad est con le p.lle 74-139-138-136-135-134-131-108 del Fg.14, a sud con le p.lle 108-118-144-80 del Fg.14 ed infine ad ovest con le p.lle 212-266 del Fg.13.

La p.la 8 del Fg.55 confina ed è circondata su tutti i confini dalla p.la 1 del Fg.55.

RISPOSTA AL QUESITO b

Dalle verifiche dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Agata dé Goti (BN) e presso il NCT di Benevento (sez. Sant'Agata dé Goti), sui terreni individuati al Fg. 14, p.la 117,



Fg. 27, p.la 496, Fg. 14, Fg. 55. e dal CDU pervenuto dall'UTC dal Comune Sant'Agata dé Goti (BN), a seguito della richiesta del 08/10/2022 formulata dallo scrivente si evince che il vigente Piano Regolatore Generale approvato con DPAP n.13399 del 24.05.1994, il Piano Territoriale Paesistico approvato con DM del 30.09.96 e la LR della Campania n.33 del 01.09.93 disciplinano le aree, facenti parte del Lotto2, nel seguente modo:

- Fg.14 p.la117 – ricade secondo PRG per il 100% in Zona E1: Zona omogenea agricola rada di vincolo, per quanto riguarda la vincolistica si rimanda alla lettura integrale del CDU inviato;
- Fg.14 p.la81 – ricade secondo PRG per il 100% in Zona E1: Zona omogenea agricola rada di vincolo, per quanto riguarda la vincolistica si rimanda alla lettura integrale del CDU inviato;
- Fg.55 p.la8 – ricade secondo PRG per il 100% in Zona E1: Zona omogenea agricola rada di vincolo, per quanto riguarda la vincolistica si rimanda alla lettura integrale del CDU inviato;
- Fg.27 p.la496 – ricade secondo PRG per il 100% in Zona E5: Zona omogenea agricola di tutela archeologica, per quanto riguarda la vincolistica si rimanda alla lettura integrale del CDU inviato. (cfr. all. n. **3: Certificato di destinazione urbanistica**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato terreni individuati al Fg. 14, p.la 117, Fg. 27 p.la 496, Fg. 14 p.la 81, Fg. 55 p.la 8 non presentano difformità né catastali né urbanistiche.

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è previsto l'attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) nel caso in cui i beni siano dei terreni.

RISPOSTA AL QUESITO e.

- 2a) Terreni individuati in località Pietracotta nel N.C.T. del Comune di Sant'Agata dé Goti (BN) al: Fg. 14, p.la 117, di ha 2 - 44 a – 10 ca; Fg. 27 p.la 496, di 56 a - 87 ca;
- 2b) Terreni individuati in località Pietracotta ne Tuoro Alto nel N.C.T. del Comune di Sant'Agata dé Goti (BN) al: Fg. 14 p.la81, di ha 5 - 20 a – 50 ca; Fg. 55 p.la 8, di ha 3 - 22 a - 00 ca.

I beni 2a) sono intestati per 1/2 in regime di separazione di Beni a

divenuti

entrambi proprietari in forza di atto di compravendita a rogito notar Mario Iannella del 07/12/1989, trascritto in data 22/12/1989 al n.10027 RP., da

I beni 2b) sono intestati per 1000/1000 in regime di separazione di Beni a

RISPOSTA AL QUESITO f

I terreni sono parzialmente coltivati, la restante parte consta di boschi cedui.

RISPOSTA AL QUESITO g



Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non è prevista la costituzione di un condominio per questa tipologia di beni.

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA

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 DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il



frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

a. Coefficienti del microintorno

b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

c- ricognizione delle caratteristiche

d- individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

k_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento (Listino 2021 Rilevazione 2020)

Catasto	Fg.	P.Ila	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coefficienti di ragguaglio	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	27	496	ULIVETO	4	5.687	R.D. Euro: 10,28/R.A. Euro: 10,28	A783H	0,8555625	21.000,00 €	10.217,73 €
T	14	81			52.050					23.666,17 €
		Porz. AA	ULIVETO		1.283	R.D. Euro: 1,42/R.A. Euro: 1,55	A783H	0,856	21.000,00 €	
		Porz. AB	BOSCO CEDUO	3	50.337	R.D. Euro: 1,42/R.A. Euro: 1,56	A783I	0,834	5.050,00 €	
		Porz. AC	PASCOLO ARBOREO	3	430	R.D. Euro: 1,42/R.A. Euro: 1,57	A783A	0,746	5.300,00 €	
T	55	8	BOSCO CEDUO	4	32.200	R.D. Euro: 18,29/R.A. Euro: 9,98	A783I	0,65812496	5.050,00 €	10.701,77 €



Riepilogo:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota
T (Fg. 14 p.lla 117 e Fg.27 p.lla 496)	Terreni [T]	30.097	20.755,63	(1/2) € 10.377,81
T (Fg. 14 p.lla 81 e Fg.55 p.lla 8)	Terreni [T]	84.250	34.367,94	(1/1) € 34.367,94
T	Terreni [T]	114.347	€ 55.123,57	€ 44.745,94

L'importo viene arrotondato in C.T. a 44.000,00 €

Pertanto il valore dell'intero lotto 2 (parte terreni) viene definitivamente quantificato in 44.000,00 € (diconsi euro quarantaquattromila/00).

RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROP.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
Lotto 1	Località Torre e Ariella SNC Montesarchio (BN)	1/2	Fabbricato per civile Abitazione (A/4) Foglio 37 part.lla 397 e Terreni al Foglio 37 part.lle 42-44-52-76	€ 120.000,00	€ 60.000,00
Lotto 2	Località Pietracotta e Tuoro Alto SNC Sant'Agata dé Goti (BN)	1/2 e 1/1	Terreni al Fg.14 p.lle 81-117, Fg.27 p.lla 496, Fg.55 p.lla 8	55.000,00	€ 44.000,00
TOTALE				€ 175.000,00	€ 104.000,00

Sommando il valore dell'Abitazione e dei Terreni (Lotto1) e dei Terreni (Lotto2) avremo:
60.000,00 € + 44.000,00 € = 104.000,00 €

Pertanto il valore dell'Intero cespite, Lotto1 + Lotto2, secondo quota viene definitivamente quantificato in

104.000,00 € (diconsi euro centoquattromila/00).

Benevento 20 febbraio 2023

il CTU
ing. Vito Petese

