

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Molisannio spa**

contro: ()

N° Gen. Rep. 65/2020
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**
Custode Giudiziario dr. G. Bovio, IVG di Benevento



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Francesco Romano
Codice fiscale: RMNFNC63S14Z112I
Studio in: Via Pezzillo 44 - 82034 S. Lorenzo M.
Telefono: 3475711555
Email: ingromslorenzo@alice.it
Pec: francesco.romano3@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) - 80100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Detto immobile risulta di piena, assoluta ed esclusiva proprietà di _____ e nato a Benevento il _____ Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2023 - Comune di Benevento - < Foglio 7- Particella 954 – Subalterni attuali 10-11 subalterno originario – pignorato- sub.6> CONTRADA Vallereccia n. 8 Piano T -1 Catasto dei Fabbricati –

foglio 7, particella 954, subalterno 6, indirizzo C.da Vallereccia 8, piano T-1, comune Benevento , categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani , superficie TOTALE 279 , rendita € 557,77

Proprieta' per 1/1 BENEVENTO(BN) CONTRADA VALLERECCIA n. SNC Piano T-1 7 954 10 Zona 2 Cat.A/3 01 6 vani Euro: 418,33

Proprieta' per 1/1 BENEVENTO(BN) CONTRADA VALLERECCIA n. SNC Piano T-1 7 954 11 Zona 2 Cat.A/3 01 4 vani Euro: 278,89

Toponimi - Consorzio acque

http://www.mptm.it/it/segno/index.php



1 of 3

09/05/2023 17:18

2. Stato di possesso

Bene: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) – 80100



Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) – 80100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) – 80100

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) - 80100

Lotto: 001

Corpo: A

Nessun Comproprietario:

6. Misure Penali

Beni: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) - 80100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) - 80100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI (vedi relazione notarile)

8. Prezzo

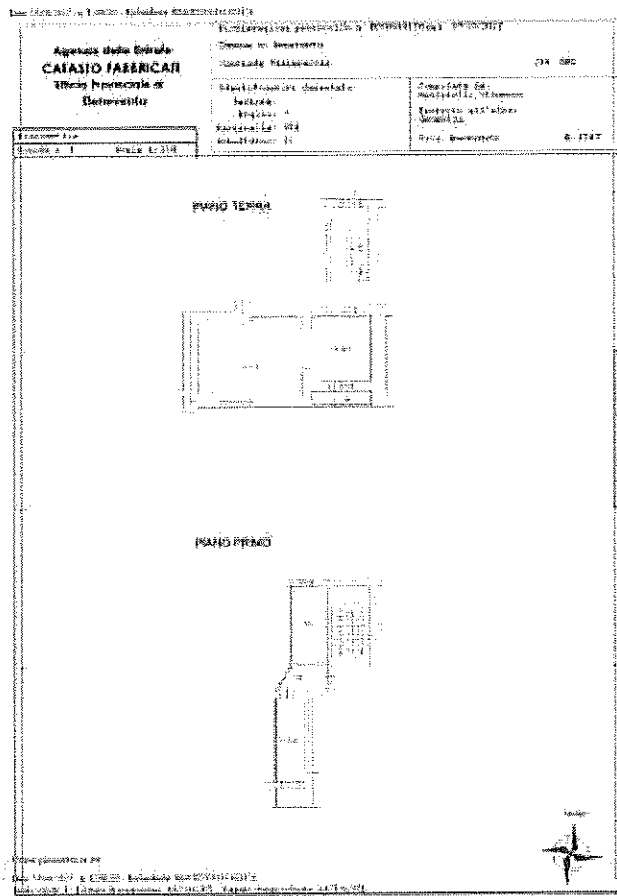
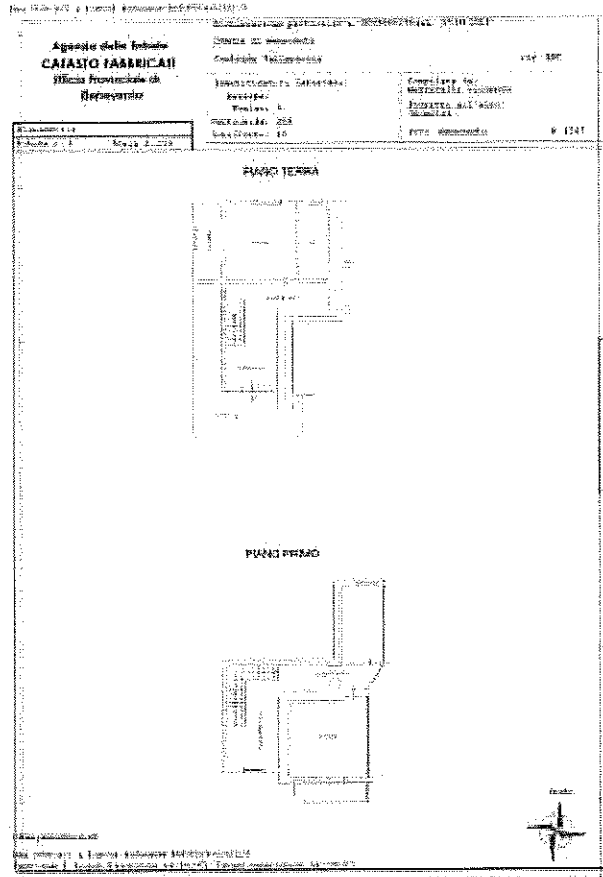
Bene: C.da Vallereccia 8 - Benevento (BN) - 80100

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

Totale stimato € 173.490,00;





Beni in Benevento (BN)
Località/Frazione
C.da Vallereccia 8

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Vedi relazione notarile

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - vedi relazione notarile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 80100 frazione: , C.Da Vallereccia 8

Note: trattasi di fabbricato p.lla 954 con diverse unità immobiliari (con i subb. 10-11 entrambe derivanti dal sub.6) di cui un'unità immobiliare che è in ditta esecutata (vedi elaborato planimetrico). Le unità immobiliari esecutate (sub.6 originario, i subb. 10-11 ai fini della presente consulenza vengono trattate come unico immobile assoggettato ad espropriazione forzata, ovvero il sub.6 originario) a piano terra vi è un vano adibito a ingresso, cucina disimpegno e a piano primo adibito ad zona notte: camere da letto e bagno e disimpegno. Censito nel catasto fabbricati del suddetto Comune in ditta a in ditta , nato a Benevento il la quota di 1000/1000 e riportato al NCEU al foglio 7 mappale numero 954 sub 6, Ctg. A/3, cl.1, vani 8, piano T-1, R. € 557,77, contrada Vallereccia Attualmente l'immobile Dati identificativi: Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 7 Particella 954 Subalterno 6 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Indirizzo: CONTRADA VALLERECCIA n. SNC Piano T-1 Variazione in soppressione del 04/10/2021, pratica n. BN0048156, in atti dal 05/10/2021 - VARIAZIONE - DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI(n.11849.1/2021) La dichiarazione di Variazione ha: Comune: BENEVENTO (A783) (BN) - costituito i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 954 Subalterno 11, Foglio 7 Particella 954 Subalterno 10 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 954 Subalterno 6 Ai fini del presente procedimento si può comunque valutare il subalterno originario che ha subito solo una divisione materiale ed infatti i due subb. (10-11) derivati comunque formano l'originaria p.lla 954 /6 1 BENEVENTO (BN) CONTRADA VALLERECCIA n. SNC Piano T-1 fg 7 954 sub.10 Zona 2 Cat.A/3 cl.01 di 6 vani Euro: 418,33; Proprieta' per 1/1 BENEVENTO(BN) CONTRADA VALLERECCIA n. SNC Piano T-1 fg.7 954 sub.11 Zona 2 Cat.A/3 cl.01 di 4 vani Euro: 278,89

TRASCRIZIONI CONTRO

– **relativamente all'unità immobiliare di cui alla lettera a"**, verbale di pignoramento immobili in data 13.07.2020 ai nn. rg.5173/rp.3810, per Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento del 26.06.2020, a favore Molisannio spa con sede in Benevento contro nato a Benevento il per la quota di 1000/1000.

ISCRIZIONI CONTRO

– **negative**



Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Detto immobile risulta di piena, assoluta ed esclusiva proprietà di
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2023 -
Comune di Benevento (A783) - < Foglio 7 - Particella 954- Subalterno 6 > CONTRADA Valle-
reccia foglio 7, particella 954, subalterni 10-11

Identificato al catasto Fabbricati:

BENEVENTO (BN) CONTRADA VALLERECCIA n. SNC Piano T-1 fg 7 954 sub.10 Zona 2 Cat.A/3
cl.01 di 6 vani Euro: 418,33;

Proprieta' per 1/1 BENEVENTO(BN) CONTRADA VALLERECCIA n. SNC Piano T-1 fg.7 954 sub.11
Zona 2 Cat.A/3 cl.01 di 4 vani Euro: 278,89

Confini: sub. 7 (porzione di immobile) e sub.5 (corte)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito del sopralluogo è stata riscontrata la
suddivisione in due unità immobiliari e già effettuata predisposta la variazione catastale, (dette
unità immobiliare unite formano la p.lla 954/6 ovvero l'unità immobiliare oggetto di pignora-
mento)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale (soppressione dei sub.10 e 11)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato in zona agricola residenziale di Benevento composto da un primo Terra e primo, assog-
gettata alla vendita una porzione di esso (A/3)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Ufficio postale, farmacia, attività di supporto a quella residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: campo di aviazione .

Attrazioni storiche: .

Principali collegamenti pubblici: autolinee per BN, NA e paesi vicini

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro
BN in data 29/05/2020 ai nn. 1851 iscritto/trascritto a Conservatoria RR. Il in data 26/06/2020 al
n. 1851 (vedi trascrizione alla C.RR. II.).

A rogito di Uff. Giud. di



Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio minimo

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 232.5 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: Vedi certificazione allegata

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

CERTIFICATO NOTARILE Ex Legge 3 agosto 1998 n.302 e successive integrazioni (art.I) - Procedura di esproprio immobiliare contro _____, nato a Benevento il _____ ce fiscale,

NOTIFICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DELLA PROCEDURA quali evidenziati dal richiedente la documentazione: a) Benevento, c.da Vallereccia, abitazione di tipo economico di vani 8 posta al piano T-1, riportata al NCEU foglio 7 mappale numero 954 sub 6 (una volta riportato al nct foglio 7 mappale numero 954 ex mappale numero 679, ex mappale numero 396 ex mappale numero 137) . Il sottoscritto dottor Caruso Tommaso, Notaio in Benevento, con studio in Benevento al Viale Atlantici, n.5, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili di Benevento e Ariano Irpino, dopo aver provveduto agli accertamenti dalla data del 29.10.1989 e fino alla data del 07.08.2020, agli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, nonché presso il Catasto Terreni e Urbano certifica quanto segue: FORMALITA' RICONTRATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. NEL VENTENNIO • TRASCRIZIONI A FAVORE - relativamente all'unità immobiliare di cui alla lettera "a", risulta essere di proprietà del sopra generalizzato _____ i- per la quota di 1000/1000, quale bene personale, ad esso pervenuta nella quota innanzi detta, giusta atto di donazione accettata a rogito notar Iannella Giovanni del 18.03.2013, rep.40551, trascritto ai nn. rg.3858/ rp.2759, da _____ nato a Benevento i _____ enuto proprietario del suolo in virtù di testamento olografo _____ nato a Ponte il _____ gito notar Barricelli Giovanni del 08.11.1989 - rep.189832 trascritto in data 23.11.1989 ai nn. rg.10640/rp.9210 e successiva successione testamentaria in morte di _____ nato a Ponte _____ Jen.76, vol.456, trascritta in data 09.11.1990 ai nn. rg.10614/rp.9206, non seguita da accettazione d'eredità, divenuto il de-cuius, a sua volta proprietario per l'intero, in virtù di atto di divisione a rogito notar Barricelli Giovanni del 17.02.1960 - rep.7117 - trascritto in data 11.03.1960 ai nn. rg.2551/rp.2170; ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di notaio G. Iannella , in data _____, ai nn. 40551/16961; trascritto a _____, in data _____, ai nn. / .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: vedi pratica riportata a tergo con cui l'ing. Capo del Comune di Benevento, arch. F. Casano autorizzava i relativi lavori pratica CE 7733/2002

Intestazione: _____ ie (dante causa del debitore)

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera



Per lavori: realizzazione del piano sottotetto del fabbricato in cda Vallereccia

Oggetto: variante

NOTE:

L'iter edilizio urbanistico del fabbricato:

i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data antecedente al 1 sett. 67

decreto sindacale del comune di BN n.32 prot.64470, pratica 35/219

Concessione edilizia in sanatoria per opere di ampliamento del fabbricato in data 19 febbraio 2004 Concessione edilizia in sanatoria n.7733.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base della progettazione esaminata il fabbricato è conforme alla normativa edilizio urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PUC di BN PUBBLICATO in data 12 sett. 2012
Zona omogenea:	ZONA E2- I suoli extraurbani. ambiti della tutela mirata, zone t.o. del tipo E, a disciplina ispirata alla tutela e alla valorizzazione produttiva
Norme tecniche di attuazione:	I suoli extraurbani. ambiti della tutela mirata, zone t.o. del tipo E, a disciplina ispirata alla tutela e alla valorizzazione produttiva (modifiche apportate a seguito accoglimento parziale osservazioni 93, 199, 212) ARTICOLO 123 Ambito di tutela e valorizzazione mirata di secondo grado, definito con la sigla E2. L'ambito delle aree E2 sono costituite da: 1. componenti morfologiche ad accentuata clivometria, 2. quinte collinari; 3. torrenti e corsi d'acqua minori; 4. aree di interesse archeologico e parco archeologico di nuova istituzione; 5. ambiti di protezione idrogeologico a rischio medio o moderato o basso, 6. luoghi e percorsi panoramici da salvaguardare; 7. crinali; 8. aree di protezione idrologica. Interventi ammessi con intervento diretto: ¼ Tutela e salvaguardia di cui agli articoli: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 48, 50, 64. ¼ Uso agricolo. ¼ Infrastrutture viarie e ferroviarie con interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti. ¼ Attività sportive e del tempo libero di limitato impatto; ¼ Attività didattiche e di ricerca scientifica; ¼ Per gli immobili



esistenti del tipo residenziale, agricolo produttivo o artigianale, quelli di cui agli articoli 12, 13, 15, 16, 14 fino alla ristrutturazione edilizia totale con cambiamento di destinazione d'uso (articolo 11). $\frac{3}{4}$ Incremento volumetrico 20% del VFT. $\frac{3}{4}$ Nuova edilizia (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 2, con gli indici e le limitazioni di cui all'aree seminatived-frutteti (zona E3), previo parere. $\frac{3}{4}$ Il permesso di costruire può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale (articolo 60). $\frac{3}{4}$ Destinazioni d'uso ammesse di cui all'articolo 10: b1, c1 (limitatamente ai bar), c5 (limitatamente a quelle sportive e religiose, impianti sportivi a servizio della residenza, non comportanti volumetrie, campi polifunzionali tennis, calcetto, pallacanestro, pallavolo, bocce, piscine di contenute dimensioni), c6 (con le prescrizioni del punto 3, paragrafo 6.1.2 dell'articolo 65), d, g1, g2, g3, g4, g5, g6, g7, g8, g9, g10, g11, g12, f1, f5. $\frac{3}{4}$ Riutilizzazione (interventi di ristrutturazione totale e/o ampliamenti di fabbricati esistenti) a fini residenziali o produttivo agricolo di manufatti esistenti non utilizzati (senza applicazione dell'indice), adibiti ad essiccatoi del tabacco, a condizione che vengono demolite le baracche esistenti, fienili ed opere provvisorie non utilizzate nell'azienda. Tali interventi sono sottoposti alla seguente disciplina: 1) Per usi residenziali la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore di mq 150; 2) Per usi turistici ricettivo – commerciali e segnatamente alle attività ammesse nella zona elementare dal presente articolo con riferimento all'art. 10 la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 50% di quella esistente. La quota residuale può essere riutilizzata ai fini residenziali nei limiti di cui al precedente punto 1 e per finalità non residenziali non disciplinati dal presente comma secondo i limiti dei successivi commi 3 e 4. 111 3) Per gli usi produttivi agricoli ammessi dal presente articolo con riferimento all'attività all'art. 10 non sono disposte limitazioni relativamente alla SUL esistente; 4) Per gli usi produttivi diversi da quelli agricoli ed ammessi dal presente articolo con riferimento alle attività dell'art. 10, la riutilizzazione della SUL esistente non può essere maggiore del 65%; la quota residuale può essere utilizzata per fini residenziali nei limiti del precedente comma 1 e per finalità non residenziali comunque disciplinate dal presente articolo secondo i limiti dei precedenti commi 2, 3. 5) Per le riutilizzazioni di cui ai precedenti commi 1,2,3,4 è prescritto la realizzazione di



	parcheggi pertinenziali e non, in funzione delle attività da allestire. $\frac{3}{4}$ Non è ammesso l'asservimento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.10
Altezza massima ammessa:	10
Volume massimo ammesso:	volume in base all'indice
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Il fabbricato realizzato ha compreso interamente l'indice di costruzione del PUC

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Il fabbricato è strutturato su n. 2 piani con due subalterni originari subb.5-6. Le unità immobiliare sono costituite attualmente da due residenza (A/3) di 4 e 6 vani (originariamente p.lla 954/6 catg.A/3 di 8 vani come risulta dal pignoramento). Riferendoci alla p.lla originaria 954/6 a piano primo con 2 vani, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico. Il piano terra con tre vani compresa la cucina abitabile è stato destinato ad ingresso, disimpegno cucina con antistante porticato, mentre nella nuova suddivisione 954 subb.10-11 trovano sviluppo due unità immobiliari. Le rifiniture di entrambe le unità immobiliari sono di buona fattura. e in buono stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **256,00**

E' posto al piano: T e 1

L'edificio è stato costruito ante 67 nel suo impianto originario nel 1985 è stato ampliato con I Benefici della L.219/81 e successivamente nel 2002 è stato assoggettato a sanatoria per ampliamento del tetto

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzione ordinaria

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: buono stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Scale tipologia: **a rampa a forbice** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Idrico tipologia: **sottotraccia**

Telefonico

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatore su parete interna
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	20000 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2000



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare l'unità di misura utilizzata per il calcolo della consistenza catastale è la categoria di appartenenza dell'immobile interessato. Nel caso degli edifici con destinazione d'uso abitativo, la categoria di riferimento è la A. Per gli immobili di classe A l'unità di misura catastale è il vano catastale. Per vano catastale convenzionalmente si intende uno spazio delimitato da pareti, soffitti e pavimenti, che sia dotato di illuminazione diretta. Il vano catastale, in ogni caso, non coincide precisamente con un vano normale. A seconda della sua destinazione d'uso, infatti, o della sua grandezza, può corrispondere a una determinata frazione di vano. Le tipologie di vano, quindi, si distinguono in varie tipologie. Per vano principale si intendono i vani utilizzati come abitazione principale, come il soggiorno, la cucina e le camere da letto. La loro consistenza corrisponde a 1 vano, se la loro combinazione rientra nelle misure massime e minime fissate. Il vano accessorio diretto è invece costituito dagli ambienti a cui si accede direttamente dall'interno della casa, e cioè ambienti come bagni, corridoi, oppure ingressi o disimpegni. A questa tipologia di vano è assegnata una misura corrispondente a 1/3 di vano. Una ulteriore tipologia di vano a misura della consistenza catastale è rappresentata dal cosiddetto vano accessorio indiretto, tipologia di cui fanno parte ambienti e locali della casa ai quali è possibile accedere solo uscendo dalla casa, e quindi spazi come cantine e soffitte. A questi ambienti è assegnata una consistenza pari a 1/4 di vano. Nel calcolare la consistenza catastale, nel caso in cui il vano, come definito in precedenza, abbia una superficie superiore al limite massimo fissato dalla normativa, si dovrà prendere in considerazione l'eccedenza. Si dovrà, quindi, sottrarre questa alla superficie il valore del limite massimo e si divide per lo stesso l'eccedenza ottenuta: il risultato andrà aggiunto al vano base. Secondo quanto detto, il calcolo della consistenza catastale può essere riassunto nella formula seguente: $[(mq \text{ vano} / mq \text{ max vano}) - (mq \text{ max vano} / mq \text{ max vano})]$. Al totale dei vani ottenuti potrebbe essere necessario aggiungere un 10% in cui andranno inclusi alcuni spazi comuni, come, per esempio, l'androne o il vano scale, o i locali della caldaia. In maniera speculare, potrà essere applicato un decremento del 10% nel caso siano presenti ambienti bassi, bagni incompleti oppure di misura inferiore a quella minima fissata. Si calcola la consistenza catastale risulta molto utile distinguere quest'ultima dalla superficie catastale. Questa è costituita da varie componenti, a iniziare da vani principali e accessori diretti, e cioè dalle camere, dai bagni, dagli ingressi e dai disimpegni. A questi si aggiungono i vani accessori indiretti, e cioè cantine, soffitte e ambienti simili. Che vanno distinti in sottocategorie: quelli comunicanti con i vani principali (lettera A) e non comunicanti. Quando sono comunicanti, vengono calcolati nella misura del 36% della superficie reale. Nel caso non siano comunicanti, ci calcolano al 25% della misura reale. Della superficie catastale fanno poi parte anche i cosiddetti vani accessori indiretti, cioè ambienti come balconi e terrazze. Anche in questo caso, si deve distinguere tra quelli comunicanti e non comunicanti con i vani principali: nel primo caso, si calcolano al 30% sino alla misura di 25 mq, oltre questa quota si calcola il 10%. Nel caso non siano comunicanti, questi ambienti entrano nel calcolo della superficie catastale per il 15% sino a 25 mq. Oltre questa misura, si calcola il 5%. Nel calcolo della superficie catastale entrano anche le cosiddette superfici scoperte, come quelle di eventuali giardini di pertinenza dell'immobile in questione, che entrano nel calcolo nella misura del 10% nel caso di superfici fino alla stessa superficie dei vani principali e accessori diretti a cui si fa riferimento nella "lettera A", oltre questa superficie si calcolano per il 2%. La consistenza catastale di un immobile, come abbiamo visto in questo Libro delle Idee, è un interessante misura della casa che non solo gli architetti dovrebbero conoscere. Anzi, per chiunque cerchi casa, stia costruendo o ristrutturando, conoscere questa misura è molto importante. La consistenza catastale rappresenta la misura della grandezza catastale di un immobile, misurata a partire da un parametro che viene preso come unità di misura di riferimento: un tentativo fallito di riforma aveva cercato di unificare le misure catastali di riferimen-



to, che invece continuano a variare, e così la consistenza catastale, a seconda delle categorie di appartenenza degli immobili. I vani catastali sono la misura di riferimento per la categoria A, il metro cubo lo sono per la categoria B e il metro quadro per la categoria C. Case piccole o grandi rientrano nella categoria A, così come gli uffici, mentre nella categoria C rientrano immobili come depositi, box e tettoie e cioè tutte le cosiddette pertinenze della casa. Abbiamo anche visto la differenza tra consistenza e superficie catastale: quest'ultima è costituita da varie componenti, tra cui i vani principali e accessori diretti, cioè camere, bagni ingressi e disimpegni della casa, a cui vanno aggiunti i cosiddetti vani accessori indiretti e cioè le cantine, le soffitte e gli ambienti simili, distinti in sottocategorie: quelli comunicanti con i vani principali e quelli non comunicanti. I primi si calcolano nella misura del 36% della superficie reale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale superficie piano T	sup reale netta	116,00	1,00	116,00
superficie P1°	sup reale netta	97,00	1,00	97,00
porticato	sup reale netta	35,00	0,70	24,50
balcone	sup reale netta	8,00	0,40	3,20
		256,00		240,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Benevento (zona agricola residenziale)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

A

1. Cortile commune Valore a corpo: € 5000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I principi dell'estimo

- Il valore dipende dallo scopo della stima
- La previsione è il carattere immanente della stima
- Il prezzo è il fondamento del giudizio di stima
- Il metodo dell'estimo è unico e basato esclusivamente sulla comparazione
- Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve formularsi



sulla base della teoria dell'ordinarietà

- Secondo C. Forte e B. de Rossi (Principi di economia ed Estimo) l'estimo è
 - la parte della scienza economica
 - definibile come l'insieme dei principi logici e metodologici
 - che regolano e quindi consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici,
 - espresso in moneta • L'estimo come parte dell'economia
- La rilevanza del metodo
- L'obiettivo dell'oggettività
- La moneta come misura del valore
- Una definizione priva di unanime consenso
- progressivo allargamento della disciplina verso altre discipline con valutazioni non solo espresse in termini monetari

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BN;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del registro di BN;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI e borsino immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione in buono stato manutentivo a €/m²600,00-800,00 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari, mediatori esperienza personale .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € (168.490,00 +5000,00).

Si cerca il calore più probabile da assoggettare ad un bene immobile allorché viene posto in vendita, perciò la stima immobiliare consiste nelle procedure che devono essere attuate per determinare il valore di un immobile da punto di vista prettamente commerciale.

Nella "perizia di stima" sono state esplicate compiutamente quali sono le caratteristiche dell'immobile, appartamento, depsoto e terreno, determinata la consistenza, ed infine ne determini il valore unitario di stima.

Stime sintetiche

Nella stima sintetica rientrano nei procedimenti individuati come "diretti" e basano la stima in riferimento e confronto con beni di consistenza o caratteristiche similari al bene in oggetto, per i quali si conoscono i relativi parametri e i prezzi di mercato.

I parametri che si considerano in una stima sintetica sono in genere quelli fisici e misurabili come l'area di un terreno, la superficie di un immobile e/o il suo volume e/o il suo numero di



vani, il box e/o i magazzini di pertinenza, la destinazione urbanistica.

Oltre ai parametri fisici possono essere considerati pure quelli economici come i redditi catastali sia per terreni che per fabbricati, i canoni di locazione, il beneficio fondiario di un'azienda agricola.

Le stime sono redatte in genere da esperti periti tecnici.

Stima immobiliare sintetica comparativa?

La stima sintetica comparativa esprime il più probabile valore di mercato che si ottiene utilizzando il criterio sintetico comparativo.

E' chiaro che detto valore è quello, che secondo il perito, compete al bene in esame con riferimento al mercato in cui si opera.

Il valore è dipendente anche da altri fattori che nel gergo dei periti è definito "in condizioni normali" ovvero ci si riferisce al fatto che l'immobile deve essere subito disponibile e libero da persone e cose; non vi siano particolare condizioni di vendita e non sia gravato da urgenze indifferibili.

L'assenza di questi motivi ostativi ai fini della determinazione della stima, consente una stima iniziale su modello analitico, che comprende notizie in riferimento all'ubicazione, alla modalità costruttiva di un immobile, ai dati catastali, allo studio del mercato della zona.

In pratica il perito stila una relazione nella quale inserisce tutte queste notizie descrittive delle caratteristiche del bene per giungere successivamente alla stima immobiliare sintetica e ne determina il più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima comparativa.

Alla perizia di stima immobiliare sintetica si perviene tramite un procedimento chiamato di stima comparativa.

Il tecnico in sintesi compara la sua relazione con le caratteristiche di cui al procedimento sopra richiamato per la determinazione del valore, e lo raffronta con le quotazioni immobiliari che l'Agenzia delle Entrate pubblica con riferimento alla zona geografica dell'immobile in esame, sempre in funzione delle sue "condizioni normali".

Questo modo di procedere consente di pronunciare un valore al metro quadro rispetto alla la superficie lorda dell'immobile.

Il metodo di stima sintetico comparativo, serve quindi a raggiungere nel modo più esatto possibile il valore di stima di un immobile che si desidera vendere o comprare.

In un successivo articolo ci soffermeremo su altri criteri che si considerano nel determinare il valore di stima di un immobile e che brevemente richiamiamo:

-Stima a Valore di mercato; -Stima a valore di costo; -Stima a valore di trasformazione; -Stima a valore complementare; -Stima a valore di sostituzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale superficie residenziale piano T	116,00	€ 700,00	€ 81.200,00
residenziale superficie P1°	97,00	€ 700,00	€ 67.900,00
porticato	24,50	€ 700,00	€ 17.150,00
balcone	3,20	€ 700,00	€ 2.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.490,00
Valore corpo			€ 168.490,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 173.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.490,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	240,70	€ 173.490,00	€ 173.490,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 26.023,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 147.166,50

8.6 Regime fiscale della vendita

(ufficio del Registro)

Allegati:

- 1) Nomina del GE dr.ssa V. Protano in data 12.04.2023 con ritiro della produzione agli atti del Tribunale;
- 2) foto dello stato dei luoghi con didascalia fotografica;
- 3) attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile oggetto della presente procedura Benevento fg.7 p.lla 954 subb.6 ;
- 4) documentazione tecnico amministrativa e tavole progettuali progetto finale di Sanatoria;
- 5) Puc di BN tavola Zonizzazione e Norme di Attuazione;
- 6) Planimetrie Catastali;
- 7) Mappa catastale e stralcio planimetrico stato dei luoghi;
- 8) valori OMi BN zona agricola ;
- 9) donazione notaio G. Iannella rep.40551 racc. 16961 del 18/03/2013
- 10) CE in sanatoria n.7733 del 2002 e documentazione progettuale
- 11) specifica competenze professionali;

Data generazione:

19-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Romano



