



**Tribunale di Benevento**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE UBICATO  
NEL COMUNE DI TAURASI**

Giudice dell'Esecuzione

**Giudice Dott. M. Monteleone**

Procedura di Esecuzione Immobiliare

**N. 127/2022 R. G. Es.**

Custode:

**Dott. Giuseppe Molinaro**

Ctu:

**Ing. Maria Luisa Bello**

Promosso da

**Amco – Asset Management Company Spa**

Nei confronti della



# CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONCLUSIONI

ALLEGATI



## L'INCARICO

In data 18.04.2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.127/2022 R.G. Es., relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in Taurasi identificato in catasto fabbricati del Comune di Taurasi (AV) al Foglio 10 particella 1392. (**Allegato 1: Incarico**)

## I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- a. 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;
- b. 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 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 stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce 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 (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 tagli 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 casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parte, 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, esprimenti 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.

### **LE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Agenzia del Territorio della provincia di Avellino per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L'Ufficio Tecnico Comunale di Taurasi per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.
- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Avellino per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.



In data 19.06.2023 si effettuava l'accesso sui luoghi di causa unitamente al dottor Giuseppe Molinaro, custode giudiziario degli immobili pignorati. (**Allegato 2: Verbale di accesso**).

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. (**Allegato 3: Elaborato fotografico**).

In data 06.07.2023 veniva presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Taurasi protocollata con nota n.4073 del 07.07.2.203 (**Allegato 4: Richiesta di accesso agli atti e protocollo**)

### **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, la scrivente, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E., redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola secondo i seguenti punti:

- a. **Individuazione del bene oggetto del pignoramento**
- b. **Descrizione del bene componente il lotto**
- c. **Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**
- d. **Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- e. **Identificazione catastale**
- f. **Stato di possesso dell'immobile**
- g. **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**
- h. **Valutazione complessiva del bene**
- i. **Conclusioni**



### a. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di causa è sito nel Comune di Taurasi in provincia di Avellino. Esso si trova, precisamente, all'interno del centro abitato, in via Aldo Moro, senza numero civico (presumibilmente il 16). La suddetta via rappresenta un tratto urbano della Strada Provinciale n° 52.

Nelle successive immagini si individua il sito in parola e lo si inquadra nel contesto del territorio comunale.



*Ortofoto: vista di dettaglio*



*Ortofoto: vista d'insieme*

Il bene è posto a una quota di circa 384 m slm, alle seguenti coordinate UTM: 33T, 496613 E, 4539598 N.



## b. DESCRIZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

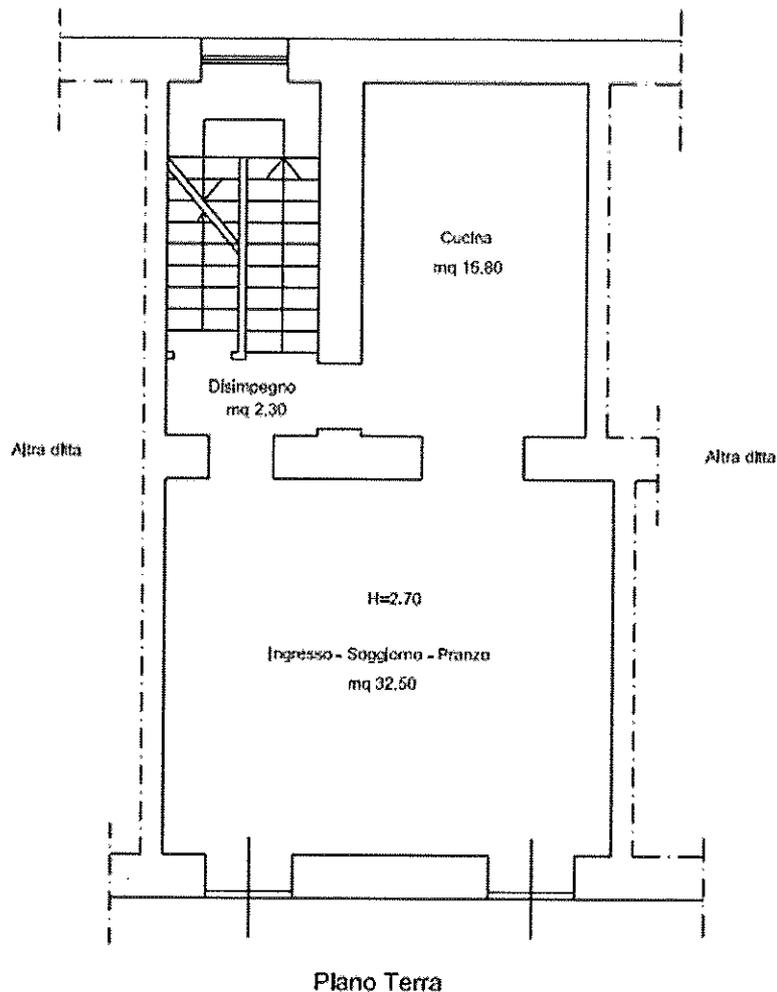
Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'appartamento censito al NCEU al Foglio n.10 p.lla 1392.

Il bene consiste in una intera palazzina terra cielo che si affaccia a nord su via Aldo Moro con un prospetto avente lunghezza di 7 metri, confinante a est e a ovest con altre due immobili indipendenti e di altra ditta, mentre a sud l'edificio prospetta su aree libere.

L'unità immobiliare è costituita da piano terra, piano primo, piano sottotetto e piano interrato tutti collegati da una scala interna. Essa è accessibile esclusivamente da via Aldo Moro e non presenta pertinenze esterne.

Si riportano le planimetrie dell'immobile.

### Planimetria piano terra:



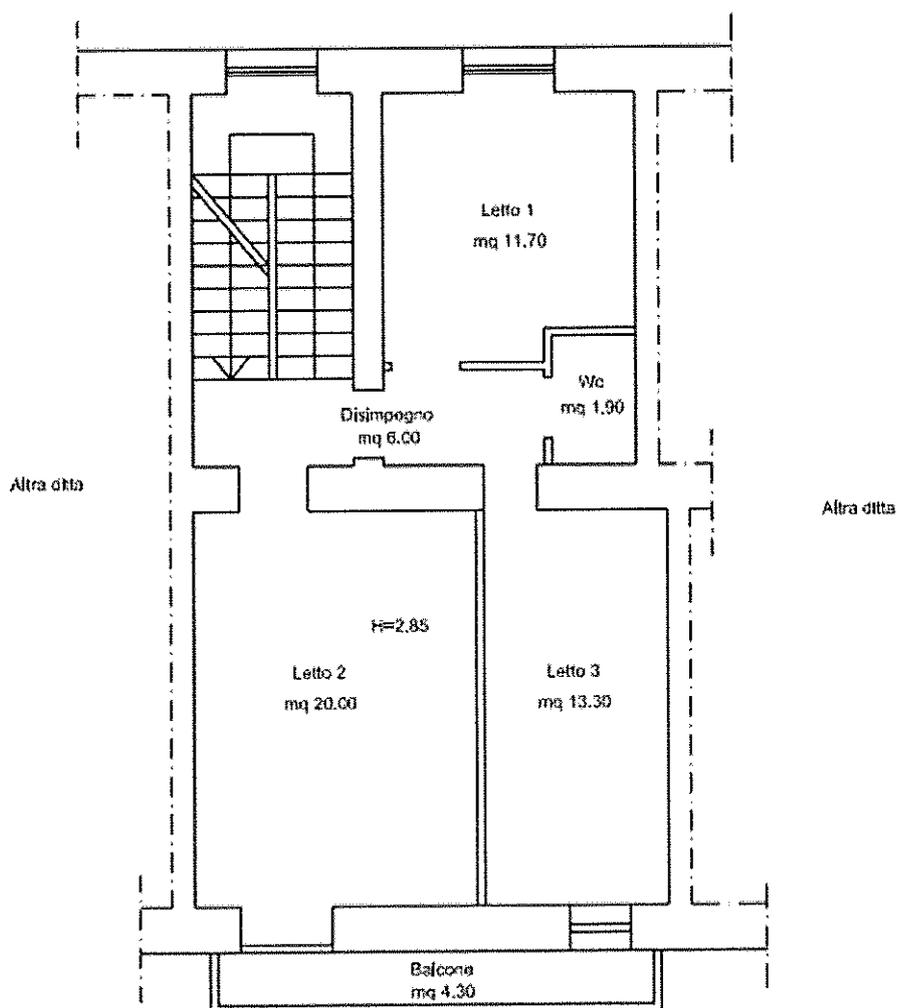
Piano terra	Superficie Netta Coperta
Disimpegno	2.30 mq



Cucina	15.80 mq
Ingresso-soggiorno-pranzo	32.50 mq
Totale Superficie Netta = 50.60 mq	

L'altezza utile del piano terra è di 2.70 m.

**Planimetria piano primo:**



**Piano Primo**

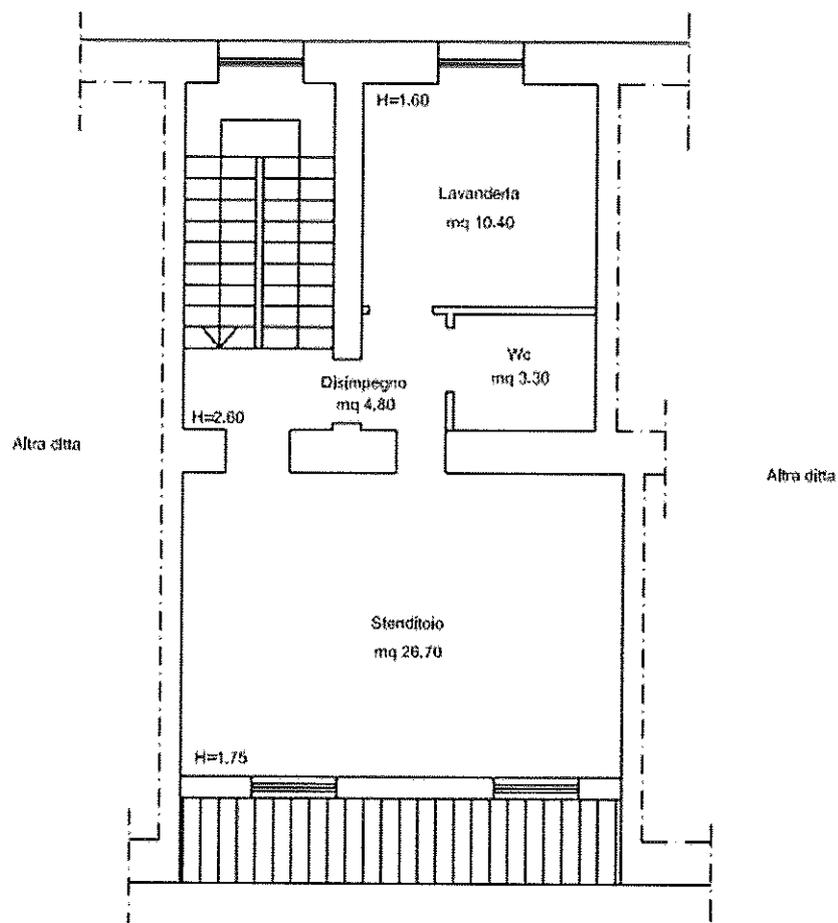


Piano primo	Superficie Netta Coperta
Letto 1	11.70 mq
Wc	1.90 mq
Disimpegno	6.00 mq
Letto 2	20.00 mq
Letto 3	13.30 mq
Totale Superficie Netta = 52.90 mq	

Piano primo	Superficie scoperta
Balcone	4.30 mq

L'altezza utile del piano primo è di 2.85 m.

#### Planimetria piano sottotetto:



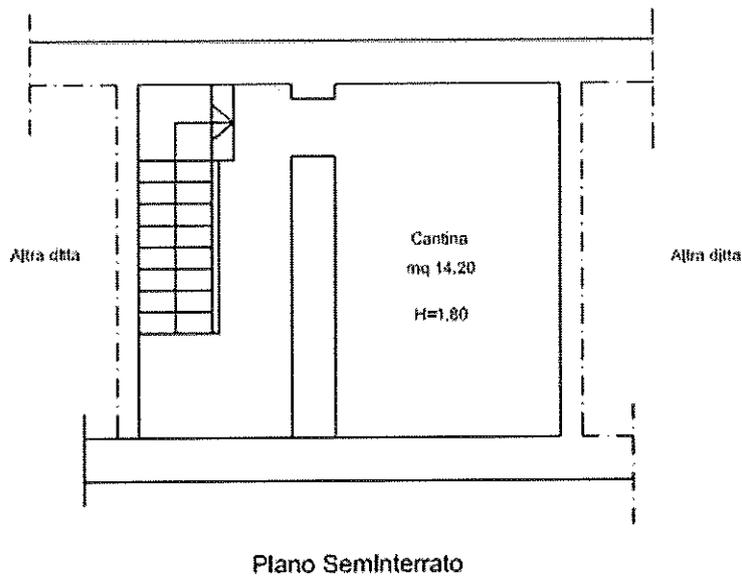
Piano Sottotetto



Piano sottotetto	Superficie Netta Coperta
Lavanderia	10.40 mq
Disimpegno	4.80 mq
Wc	3.30 mq
Stenditoio	26.70 mq
Totale Superficie Netta = 45.20 mq	

L'altezza utile del piano sottotetto varia da 1.60 m a 1.75 m.

**Planimetria piano seminterrato:**



Piano seminterrato	Superficie Netta Coperta
Cantina	14.20 mq

L'altezza utile del piano seminterrato è di 2.00 m.

Vano scala dell'immobile	Superficie lorda = 34.76 mq
--------------------------	-----------------------------





Il Bene è conforme dal punto di vista catastale così come si evince dalla planimetria catastale a meno di un locale al sottotetto accatastato come ripostiglio laddove, invece, in fase di sopralluogo è stata accertata la presenza di un locale adibito a servizio igienico. (**Allegato 10: Planimetria catastale**)  
Tale lieve difformità catastale è facilmente sanabile; è necessario presentare una pratica all’Agenzia del Territorio (Docfa) redatta da un tecnico abilitato con cambio di destinazione d’uso da ripostiglio a wc il cui importo è di circa 500,00 euro.

#### **f. STATO DI POSSESSO DELL’ IMMOBILE**

L’immobile non è abitato.

#### **g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Ispezione Numero: **T 189184** del: **17/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **TAURASI(AV)**

Catasto: **F Foglio: 10 Particella: 1392**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u>   <u>Ordina per data</u>
1	TRASCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 6270 Registro Generale 7358 Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 160989/26007 del 26/04/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 438 Registro Generale 7362 Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 160996/26014 del 26/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare 16433 Registro Generale 19444 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3072 del 17/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### **h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

##### **Criteri di stima**

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l’entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

- 1) Stima sintetica o comparativa
- 2) Stima analitica



La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite.

La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti missioni:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimale dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.



L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);

2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio. Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:

- a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- c) elaborazione dei dati acquisiti;
- d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

$$\text{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto. Inoltre, basta consultare i principali siti delle agenzie immobiliari operanti nel settore per avere un'idea dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di



Taurasi. A titolo esemplificativo si riporta il prezzo di vendita di alcuni immobili con le stesse caratteristiche di quello oggetto di pignoramento:

Casa indipendente in Vendita in Via Aldo Moro 51 a Taurasi

€ 50.000 | 160 mq | 6 locali



Casa indipendente Via Progresso, Taurasi

€ 38.000 | 4 locali | 50 m<sup>2</sup> | 1 bagni

Classe energetica: F - indipendente nel centro storico di Taurasi Nell'importante centro enologico della Media Valle del Calore, proponiamo la vendita di una soluzione indipendente di circa 50 mq, ristrutturata di recente. Il fascino della pietra regna sovrano in questa meravigliosa dimora, i suoi spazi interni offrono una comoda zona giorno con cucina provvista di camino e salone, camera da letto, bagno e cantinella. Inoltre, il soffitto con travi a vista dona all'immobil...



CONTATTA



Casa indipendente Via del Progresso, Taurasi

€ 45.000 | 2 locali | 40 m<sup>2</sup> | 1 bagni

Classe energetica: F - Indipendente con cantina a Taurasi Nel centro storico della patria dell'omonimo vino DOCG, proponiamo la vendita di una soluzione di circa 40 mq. Finemente ristrutturata, risulta così composta: ampio monolocale ben distribuito internamente con cucinotto e bagno. La zona living è stata studiata per ottimizzare al meglio tutti gli spazi. Completa questa graziosa proprietà una caratteristica cantina in pietra viva. Ottima proposta a...



CONTATTA



Casa indipendente Via Aldo Moro, Taurasi

€ 50.000 | 5+ locali | 160 m<sup>2</sup> | 2 bagni

Classe energetica: G - TAURASI - Nel paese famosissimo per la produzione del vino, in zona centrale con tutti i servizi a portata di mano, proponiamo in vendita interessante soluzione indipendente di 160 mq con giardino e deposito. L'immobile si compone al piano terra da ampio ingresso con cucina, salone, zona pranzo e bagno; al piano primo da quattro camere da letto a bagno, oltre a un angolo cucina che rende così l'immobile separabile in due appartamenti...



CONTATTA



Per il calcolo della superficie commerciale  $S_c$  si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile. Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%.

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda

$$\underline{\text{Superficie lorda piano terra}} = 64.90 \text{ mq}$$

$$\underline{\text{Superficie lorda piano primo}} = 58.19 \text{ mq}$$

$$\underline{\text{Superficie lorda piano sottotetto}} = 49.57 \text{ mq}$$

$$\underline{\text{Superficie lorda piano seminterrato}} = 15.62 \text{ mq}$$

$$\underline{\text{Superficie lorda vano scala}} = 34.76 \text{ mq}$$

In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale  $S_c$** , valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2.40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2.40 fino ad un minimo di mt 1.50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2.40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Tavene e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2.40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1.50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2.40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1.50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2.50 x 5.00 = 12.50 mq



DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cortili e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e vilini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie lorda	Superficie raggugiata	Superficie commerciale
Piano terra – 64.90 mq	100% della superficie lorda	64.90 mq
Piano primo – 58.19 mq	100% della superficie lorda	58.19 mq
Balcone piano primo -4.30 mq	25% della superficie lorda	1.07 mq
Piano sottotetto - 49.57 mq	35% della superficie lorda	17.35 mq
Piano seminterrato - 15.62 mq	20% della superficie lorda	3.12 mq
Vano scala - 34.76 mq	15% della superficie lorda	5.21 mq

**Totale Superficie Commerciale = 150.00 mq**



- **Calcolo del valore  $P_m$**

Dalla visura effettuata dell'immobile si evince che lo stesso è di categoria A/4 ovvero abitazioni di tipo popolari.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO  
 Comune: TAURASI  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	650	L	2,1	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	650	730	L	2,5	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	580	680	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	580	L	1,7	2,1	L
Box	NORMALE	320	435	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	Ottimo	690	790	L	2,6	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	580	690	L	2,2	2,6	L

A partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima si ottiene il valore  $P_m$ .

Per tale zona l'Agenzia delle Entrate riporta due valori in funzione dello stato di conservazione del bene riferiti ad una abitazione di tipo economico sita in Taurasi in zona centro abitato. L'immobile in esame è, però, di categoria A/4, ovvero abitazione di tipo popolare (unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili). Dunque, a partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, va decurtato il 5% per tener conto della più scarsa categoria catastale dell'immobile in esame.

È necessario eseguire l'ulteriore decurtazione del 25% in considerazione del fatto che l'immobile è completamente da ristrutturare ed in condizioni di manutenzione scadenti.

### Coefficienti di correzione di stima in funzione dello stato d'uso e della manutenzione

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%



Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono da considerarsi scadenti in quanto in quanto al piano seminterrato vi è un sistema di raccolta delle acque sorgive (pozzo), le quali rendono molto umido l'immobile. È necessario effettuare interventi per la eliminazione di tali fenomeni infiltrativi.

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%
Piano 3'	0%
Nuova costruzione	+15%

In funzione dei coefficienti di stima si ha che il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, ovvero la media tra il valore massimo e quello minimo, deve essere decurtato del 30%.

Il valore  $P_m$  è pari a 372.50 euro/mq.

Per cui si ha: Valore immobile =  $P_m \cdot S_c = 372.50 \text{ euro/mq} \cdot 150 \text{ mq} \cong 56.000,00 \text{ euro}$ .

Il costo per eseguire il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a wc del vano sottotetto è di circa 500,00 euro.

**Il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 55.500,00 euro**

## i. CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- Il bene pignorato è identificato in catasto fabbricati del Comune di Taurasi al Foglio n.10 particella 1392;
- Il bene è stato costruito prima del 1967; nel 1990 venivano autorizzati i lavori di riparazione del fabbricato; nel 1994 veniva approvato il progetto di variante del fabbricato.
- Il bene è legittimo e conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, a meno di un vano di 3.00 mq per il quale va effettuata la variazione catastale di un vano. Il costo per la redazione della pratica è di 500,00 euro;
- L'immobile non è abitato;
- Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'immobile ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato.
- A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1. TRASCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 6270 Registro Generale 7358  
Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 160989/26007 del 26/04/2012



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

- 2 ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 438 Registro Generale 7362  
Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO Repertorio 160996/26014 del 26/04/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare 16433 Registro Generale 19444  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3072  
del 17/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

- L'immobile si trova in classe energetica G;
- Il più probabile valore di mercato del Bene pignorato è di **55.500,00 euro**.

*Confidando di aver adempiuto all'incarico ricevuto si resta a disposizione del Giudice delle Esecuzioni per ogni eventuale ulteriore chiarimento.*

*Grata per la fiducia accordatami*

*In fede*

*Il CTU*

*Ing. Maria Luisa Bello*

*Benevento, 20/07/2023*



