



Tribunale di Benevento
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI IMMOBILI UBICATI NEL
COMUNE DI TELESE TERME (BN)**

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott. M.Monteleone

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 217/2018 R.G.Es.

Custode:

Dott. Gian Marco Cotroneo

Ctu:

Ing. Maria Luisa Bello

Promosso da

████████████████████

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

ELENCO ALLEGATI

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE

ALLEGATI

L'INCARICO

In data 09.02.2022, 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.217/2018 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Telese Terme identificati in catasto fabbricati del Comune di Telese Terme al foglio n.4 p.lla 556 sub 11, sub 34 e sub 35. (**Allegato 1: Incarico**)

In data 11.02.2022 la sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. (**Allegato 2: Accettazione 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 Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L’Ufficio Tecnico Comunale di Telese Terme per acquisire la documentazione urbanistico-edilizia, nonché i titoli abilitativi dei beni pignorati.

- La Conservatoria dei RR.II. della provincia di Benevento per acquisire la certificazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di stima.
- Alcune agenzie immobiliari operanti nei comuni limitrofi.

In data 23.03.2022 la sottoscritta, unitamente al dottor Cotroneo Gian Marco, custode giudiziario degli immobili pignorati, effettuava l'accesso sui luoghi di causa in Telese Terme (BN) alla via Vomero.

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

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Telese Terme (**Allegato 4: Richiesta accesso agli atti al Comune di Telese Terme**), l'ufficio con nota registrata al protocollo n. 4017 del 17.03.2022 comunicava i giorni e le modalità per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica utile all'accertamento in esame. (**Allegato 5: Autorizzazione accesso** XXXXXXXXXX)

Dopo aver pagato i diritti di segreteria tramite bonifico intestato alla Tesoreria del Comune di Telese Terme, così come si evince dall'autorizzazione di accesso agli atti, essendo la documentazione molto voluminosa, la stessa veniva consegnata dall'Ufficio Tecnico alla sottoscritta in data 22.03.2022 e veniva riconsegnata il giorno successivo, dopo averla fotocopiata.

In data 16.03.2022 si presentava richiesta di accesso agli atti anche al Genio Civile di Benevento (**Allegato 6: Richiesta accesso agli atti al Genio Civile di Benevento**) ed in data 18.03.2022 con nota registrata al protocollo n.150235 veniva autorizzato l'accesso. (**Allegato 7: Autorizzazione accesso** XXXXXXXXXX)

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 dei beni oggetto del pignoramento**
- b. Individuazione dei beni componenti il lotto**
- c. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
- d. Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- e. Identificazione catastale**
- f. Stato di possesso degli immobili**
- g. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

- h. Altre informazioni concernenti i beni**
- i. Valutazione complessiva dei beni**
- j. Conclusioni**

a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di causa sono siti nel Comune di Telesse Terme, in provincia di Benevento, alla località San Giovanni, frazione posta nel settore occidentale dell'abitato e a questo collegato dalla via Nazionale Sannitica (tratto urbano della Strada provinciale n° 87).



In particolare, essi sono localizzati in un complesso edilizio sito in via Vomero (tratto urbano della Strada provinciale n° 85) e identificato dal civico 2.



L'edificio sorge in un lotto confinante a sud con la via Sannitica, a ovest con via Vomero, a nord e a est con lotti privati.



Lo stabile in questione è posto a 65 metri slm ed è individuabile attraverso le seguenti coordinate UTM: Fuso 33; 459112 E; 4562648 N. esso è costituito da un piano seminterrato e da 5 piani fuori terra, di cui il primo (piano terra) destinato ad attività commerciali.

Provenienza dei beni: I coniugi [REDACTED], erano proprietari, in comunione legale tra loro, del terreno edificabile sito in Telesse Terme (BN) riportato in catasto Terreni al foglio n.4 p.la 506.

In data 21.05.2002 [REDACTED], quale proprietario di detto fondo ed i signori [REDACTED], in qualità di soci della [REDACTED], stipulavano un contratto preliminare di permuta con il quale la società di costruzioni si impegnava a realizzare due corpi di fabbrica, uno contrassegnato con la lettera B costituito da n.4 unità immobiliari abitative e n.2 unità terziarie oltre ad un piano seminterrato e l'altro contrassegnato con la lettera A costituito da n. 16 unità immobiliari abitative e n.8 unità terziarie, oltre ad un piano seminterrato. (**Allegato 8: Contratto preliminare di permuta**)

I beni pignorati si trovano all'interno del corpo di fabbrica denominato "corpo B" nell'allegata planimetria. (**Allegato 9: Planimetria di progetto**)

Caratteristiche strutturali: la struttura portante è costituita da telai a maglie ortogonali di travi e pilastri in calcestruzzo cementizio armato. La fondazione è del tipo a trave rovescia. I solai sono in

latero cemento; la copertura è a padiglione. Le partizioni interne sono in muratura di mattoni forati di spessore 8 cm.

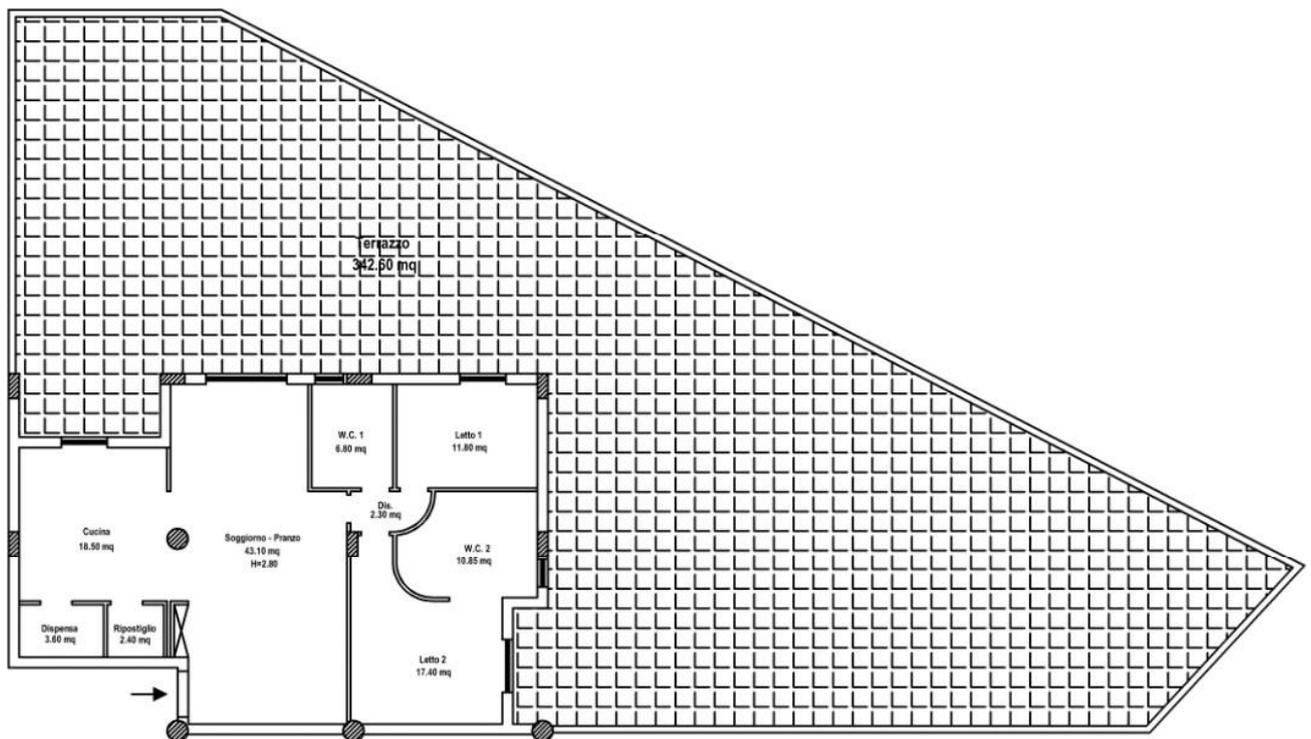
Per la vendita si individuano **tre lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

In particolare:

- il **LOTTO 1** è costituito dall'immobile censito al catasto al foglio n.4 p.la 556 sub 11
- il **LOTTO 2** è costituito dall'immobile censito al catasto al foglio n.4 p.la 556 sub 34
- il **LOTTO 3** è costituito dall'immobile censito al catasto al foglio n.4 p.la 556 sub 35

b. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

Il **LOTTO 1** è costituito dall'appartamento censito al catasto al foglio n.4 p.la 556 sub 11 posto al piano primo del Blocco A.



Confini: l'immobile confina a sud con il sub 12 e a nord con parti comuni.

Superficie utile netta:

	Superficie Netta Coperta
Soggiorno-pranzo	43.10 mq
Cucina	18.50 mq
Dispensa	3.60 mq
Ripostiglio	2.40 mq
Wc 1	6.80 mq
Letto 1	11.80 mq
Wc 2	10.85 mq
Letto 2	17.40 mq
Disimpegno	2.30 mq
Totale Superficie Netta = 116.75 mq	

	Superficie Netta Scoperta
Terrazzo	342.60 mq

L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato che presenta rifiniture di pregio.



L'androne è ampio ed è costituito da una struttura di copertura in vetro e travi di alluminio.



Il corpo ascensore è vetrato.



Il pianerottolo di accesso all'appartamento presenta una pavimentazione in marmo, così come anche il corpo scale.



L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, così come le rifiniture e gli infissi.

L'altezza utile netta di 2.80 metri



Tutte le porte sono in legno e vetro della "Garofoli"



L'intero immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica.



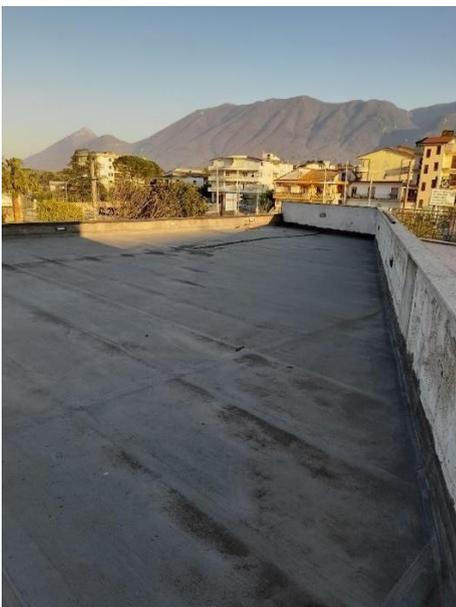
In entrambi i locali adibiti a servizi igienici è presente anche il rivestimento



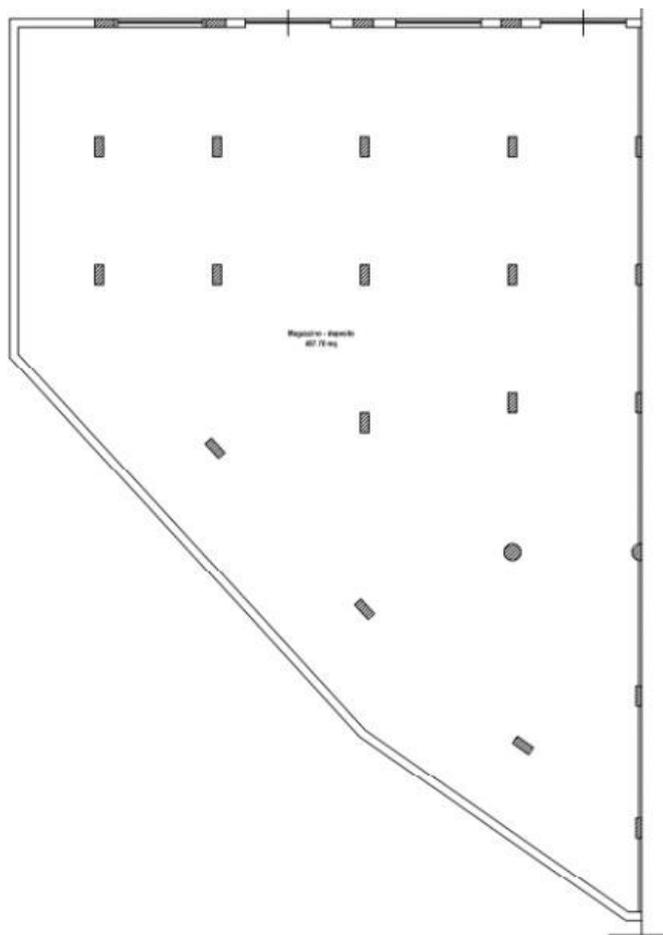
Gli infissi sono in legno di castagno e sono in buono stato di manutenzione.



Il terrazzo esterno è molto ampio, ma non è pavimentato.



Il **LOTTO 2** è costituito dall'immobile censito al catasto al foglio n.4 p.IIa 556 sub 34



Confini: il locale confina a sud con il sub 35

Superficie utile netta:

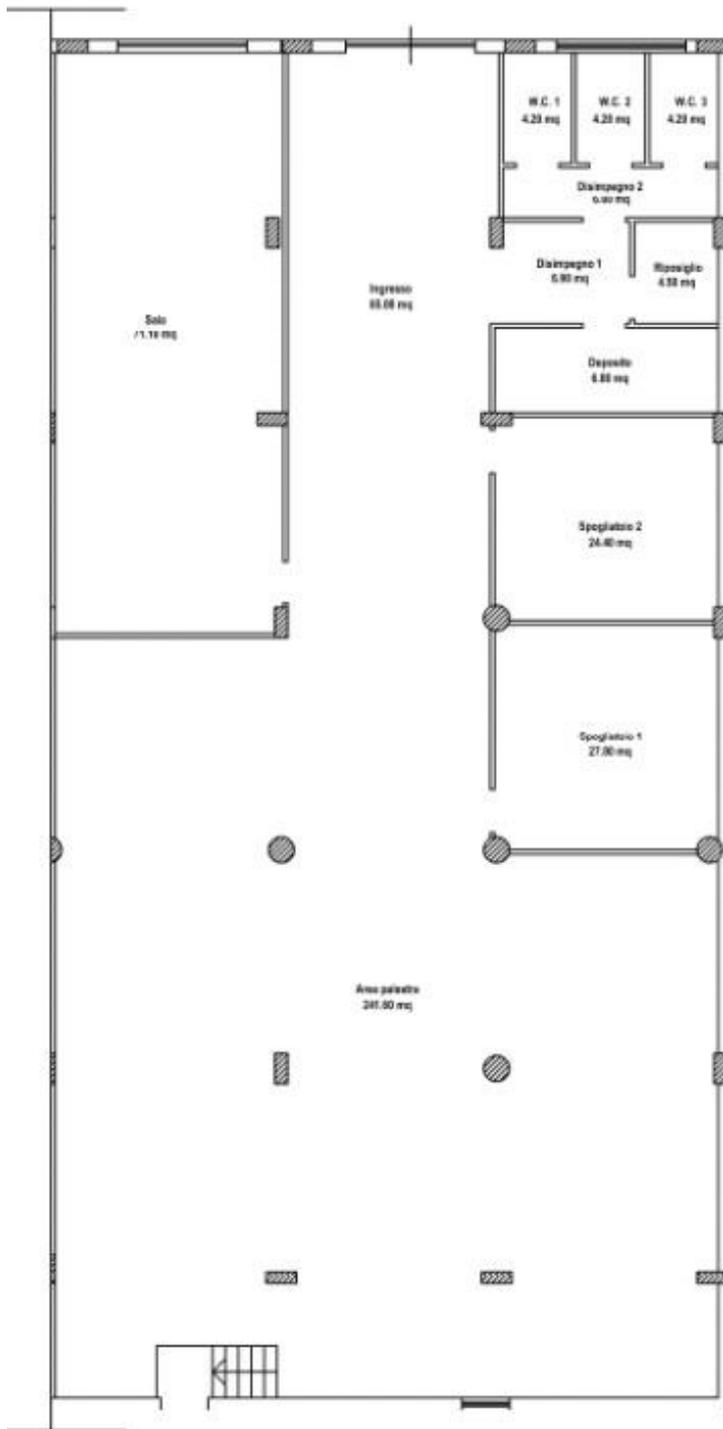
	Superficie Netta
Magazzino-Deposito	487.70 mq





Il locale si presenta in buono stato; essendo sottoposto alla strada, vi sono fenomeni di umidità diffusa e per la loro eliminazione si richiedono frequenti interventi di manutenzione.

Il **LOTTO 3** è costituito dall'immobile censito al catasto al foglio n.4 p.la 556 sub 35



Confini: il locale confina a nord con il sub 34 ed a sud con i sub 21-17-25-33 e parti comuni.

Superficie utile netta:

	Superficie Netta
Sala	71.10 mq
Ingresso	65.00 mq
Area palestra	241.60 mq
Spogliatoio 1	27.00 mq
Spogliatoio 2	24.40 mq
Deposito	6.80 mq
Disimpegno 1	6.90 mq
Ripostiglio	4.50 mq
Disimpegno 2	6.00 mq
Wc 1	4.20 mq
Wc 2	4.20 mq
Wc 3	4.20 mq
Totale Superficie Netta = 465.90 mq	





Il locale si presenta in buono stato; essendo sottoposto alla strada, vi sono fenomeni di umidità diffusa e per la loro eliminazione si richiedono frequenti interventi di manutenzione.

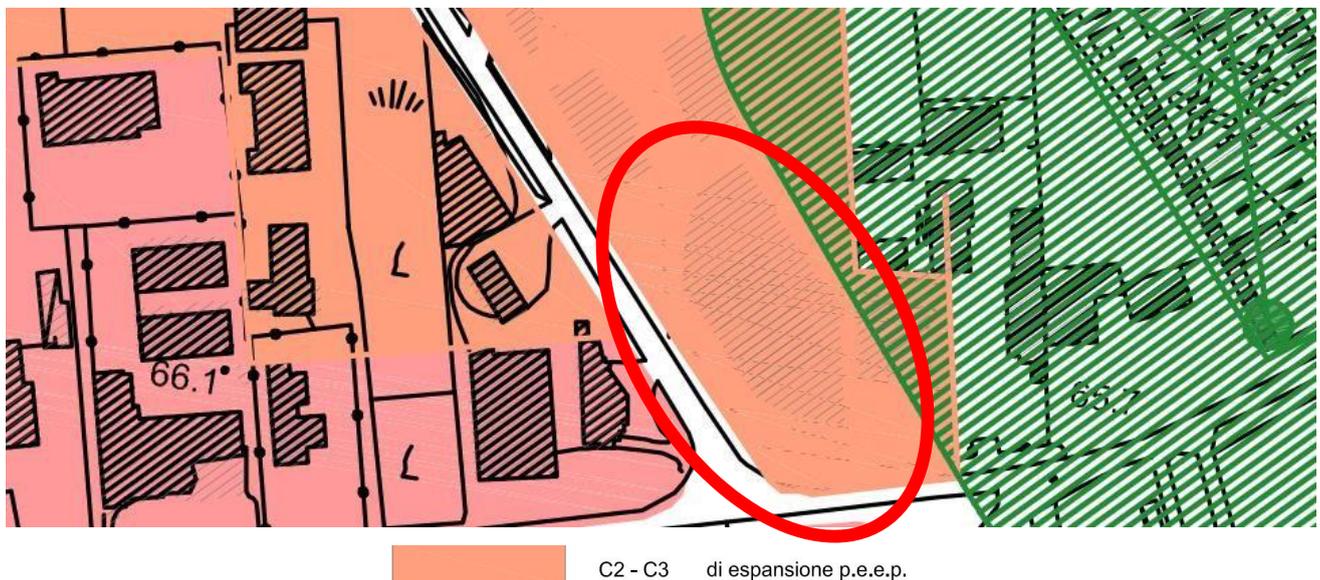


c. REGOLARITÀ DEI BENI

Dalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici si rileva che:

- i signori [REDACTED], in corso di associazione nella “[REDACTED]”, richiedono la Concessione Edilizia per la realizzazione sul lotto catastalmente censito in catasto terreni al Foglio di mappa n.4 p.lla 506 un insediamento residenziale-terziario; (**Allegato 10: Concessione Edilizia**)
- in data 18.12.2003 il Comune di Telese rilasciava il Permesso di Costruire [REDACTED]; (**Allegato 11: Permesso di costruire**)
- in data 24.05.2004 il sig. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della [REDACTED], comunica l’inizio dei lavori; (**Allegato 12: Comunicazione inizio lavori**)
- in data 21.06.2004 il sig. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della [REDACTED], comunica l’inizio dei lavori; (**Allegato 13: Comunicazione inizio lavori strutturali**)
- il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica denominati “Blocco A” e “Blocco B” di cui si allegano le piante, le sezioni ed i prospetti; (**Allegato 14: Elaborati progettuali**)

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal vigente PRG, (il nuovo Piano Urbanistico Comunale è in corso di stesura) l’edificio è inquadrato in zona C2-C3 “di espansione p.e.e.p.”.



Estratto dalla tav. A7 del Preliminare di Piano del PUC

I beni sono legittimi e conformi dal punto di vista urbanistico.

d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

I beni risultano sprovvisti dell'attestato di certificazione energetica.

Nel caso in esame, essendo gli immobili di recente costruzione, è opportuno eseguire l'analisi energetica così da stabilire in quale classe si trovano, al fine di una loro più congrua valutazione economica.

L'appartamento censito al Foglio 4 p.lla 556 sub 11 si trova in classe E. (**Allegato 15: APE sub 11**)

Per tale immobile in conformità del D.M. 26/06/2015 è stato simulato l'impianto di riscaldamento e di produzione di ██████.

Gli impianti sono stati eseguiti sotto traccia in conformità alle vigenti norme specifiche.

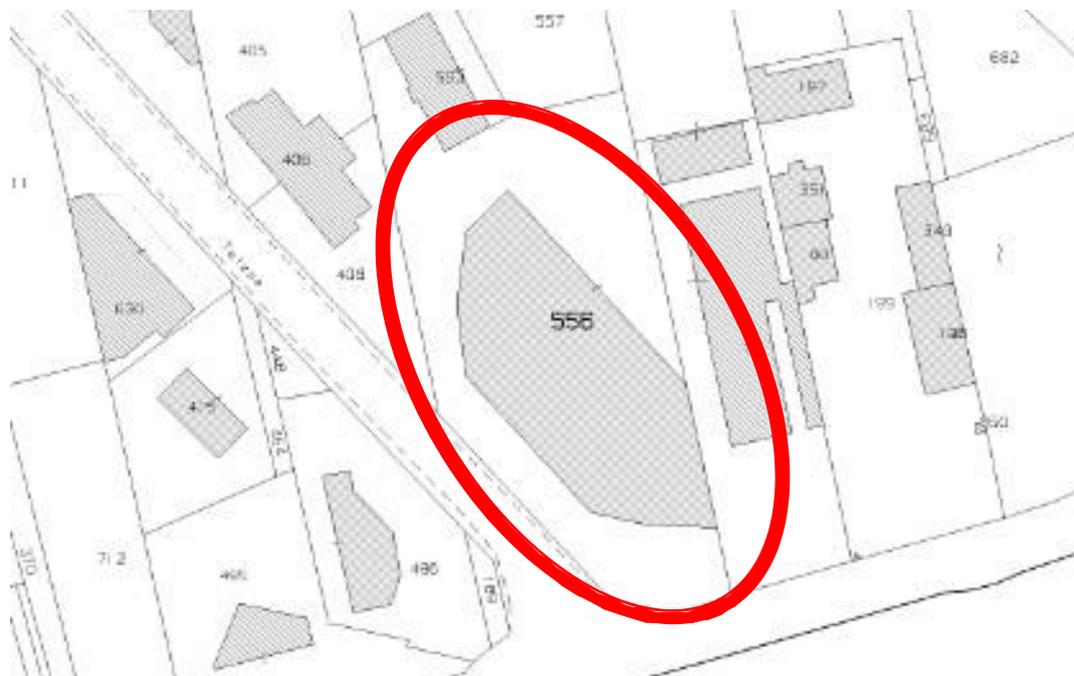
Il locale censito al Foglio 4 p.lla 556 sub 35 si trova in classe A1. (**Allegato 16: APE sub 35**)

Per il locale censito al Foglio 4 p.lla 556 sub 34 non è possibile eseguire l'APE in quanto lo stesso non è riscaldato.

Gli infissi esterni sono in legno di castagno e dotati di vetro camera 4-12-4 mm.; gli infissi interni sono in legno di mogano.

e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'intero fabbricato è censito al NCEU del Comune di Telesse Terme al Foglio 4, particella 556.



Stralcio dall'estratto di mappa

La particella è suddivisa, allo stato attuale, in 28 subalterni, di cui i primi due sono classificati con “beni comuni non censibili”.

Le unità immobiliari in causa sono identificate ai subalterni 11, 34 e 35.

sub	piano	categoria	classe	consistenza	Rendita
11	primo e seminterrato	A2 (abitazione di tipo civile)	4	6,5 vani	€ 604,25
34	seminterrato	D7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)			€ 3.535,00
35	seminterrato	D6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro))			€ 4.340,00

Esiste rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, così come si evince dalle visure storiche effettuate.

f. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

All'atto dell'accesso:

- l'immobile iscritto al NCEU Comune di Telese Terme p.lla 556 sub 11 cat. A/2- (Appartamento di tipo civile) vani 6,5 risultava non abitato;
- l'immobile iscritto al NCEU Comune di Telese Terme p.lla 556 sub 34 cat. D/7- (Fabbricato industriale) risultava occupato senza titolo dalla ditta “██████████” e utilizzato dalla stessa come deposito;
- l'immobile iscritto al NCEU Comune di Telese Terme p.lla 556 sub 35 cat. D/6- (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) risultava adibito a palestra, la cui attività è svolta dalla società ██████████

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

A carico dell'immobile **Foglio 4 p.lla 556 sub 34** sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Iscrizione del 22.11.2012 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Repertorio ██████████;
- Iscrizione del 05.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Repertorio ██████████;
- Iscrizione del 24.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Repertorio ██████████;
- ██████ Iscrizione del 03.10.2018 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili. Registro Particolare ██████ Registro Generale ██████ Repertorio ██████████

A carico dell'immobile **Foglio 4 p.lla 556 sub 35** sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Iscrizione del 22.11.2012 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 05.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 24.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 03.10.2018 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED].

A carico dell'immobile **Foglio 4 p.lla 556 sub 11** sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Iscrizione del 26.02.2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 22.11.2012 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 05.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 24.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 03.10.2018 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED].
- Iscrizione del 14.03.2013 Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R.N. 602 del 1973) [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]. (Allegato 17: Visure ipotecarie)

h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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 estimativa 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.

Per cui, 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 il calcolo della superficie commerciale S_c si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell’immobile.

- **Calcolo del valore P_m**

LOTTO 1: immobile censito al catasto al foglio n.4 p.lla 556 sub 11

Dalla visura effettuata per tale immobile si evince che lo stesso è di categoria A2 ovvero “Abitazioni di tipo civile”.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: TELESE TERME

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO

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	720	820	L	3,4	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	660	L	3	3,9	N
Box	NORMALE	395	500	L	1,9	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1050	1200	L	3,9	5,5	N

Effettuando la media dei valori rilasciati dall’Agenzia delle Entrate per un immobile di tipologia “abitazioni civili” sito in Telesse Terme (BN) si ha un valore di **770 euro/mq**.

Tale valore è, però, riferito ad un immobile con caratteristiche diverse da quello oggetto della presente stima; per cui vanno utilizzati una serie di coefficienti correttivi di stima che tengono conto delle peculiarità della struttura in esame.

Coefficienti di correzione della stima

Preliminarmente bisogna considerare l’età dell’immobile ed il suo stato conservativo.

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

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%

Per quanto concerne l'esposizione, la distribuzione degli spazi interni è tale che la soleggiatura diretta è presente per alcune ore del giorno e fa sì che l'immobile sia mediamente luminoso

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Il riscaldamento è autonomo

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In funzione del piano si ha:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1'	-10%	-10%
Piano 2'	-3%	-15%
Piano 3'	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%

Per cui:

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere incrementato del 15% per la determinazione del P_m (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$P_m = 900 \text{ euro/mq}$$

Superfici Commerciali

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

	Superficie Lorda Coperta
Soggiorno-pranzo	47.41 mq
Cucina	20.35 mq
Dispensa	3.96 mq
Ripostiglio	2.64 mq
Wc 1	7.48 mq
Letto 1	12.98 mq
Wc 2	11.93 mq
Letto 2	19.14 mq
Disimpegno	2.53 mq
Totale Superficie Lorda = 128.42 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%	
Taverne 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%
Corti 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 villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

	Superficie raggugiata	Superficie Commerciale
Soggiorno-pranzo	100% della superficie lorda	47.41 mq
Cucina	100% della superficie lorda	20.35 mq
Dispensa	100% della superficie lorda	3.96 mq
Ripostiglio	100% della superficie lorda	2.64 mq
Wc 1	100% della superficie lorda	7.48 mq
Letto 1	100% della superficie lorda	12.98 mq
Wc 2	100% della superficie lorda	11.93 mq
Letto 2	100% della superficie lorda	19.14 mq
Disimpegno	100% della superficie lorda	2.53 mq

	Superficie Netta Scoperta	Superficie raggugiata	Superficie Commerciale
Terrazzo	342.60 mq	35 % fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	40.51 mq

Superficie Commerciale = 168.93 mq

Per cui:

$$S_c * P_m = 168.93 \text{ mq} * 900 \text{ euro/mq} = 152.037,00 \text{ euro} \cong 155.000 \text{ euro}$$

Il valore venale del bene costituente il Lotto 1 è pari a **155.000 euro**

LOTTO 2: immobile censito al catasto al foglio n.4 p.la 556 sub 34.

Dalle informazioni reperite presso diverse agenzie immobiliari di Telese Terme, il valore per un magazzino-deposito, sottoposto al livello della strada, come quello oggetto di stima, è pari a **350 euro/mq**.

Il valore locativo è pari a **600 euro/ mese**.

Superfici Commerciali

Per tale locale non si applica la maggiorazione del 10% della superficie netta, in quanto non vi sono tramezzature e, quindi, la superficie lorda coincide con quella netta.

	Superficie Netta
Magazzino-Deposito	487.70 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.

	Superficie raggugiata	Superficie Commerciale
Magazzino-Deposito	100% della superficie netta	487.70 mq

Superficie Commerciale = 487.70 mq

Per cui:

$$S_c * P_m = 487.70 \text{ mq} * 350 \text{ euro/mq} = 170.695,00 \text{ euro} \cong 170.000,00 \text{ euro}$$

Il valore venale del bene costituente il Lotto 2 è pari a **170.000,00 euro**

LOTTO 3: immobile censito al catasto al foglio n.4 p.la 556 sub 35.

Dalle informazioni reperite presso diverse agenzie immobiliari di Telese Terme, il valore per un magazzino-deposito, sottoposto al livello della strada, come quello oggetto di stima, è pari a **350 euro/mq**.

Superfici Commerciali

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

	Superficie Lorda
Sala	78.21 mq
Ingresso	71.50 mq
Area palestra	265.76 mq
Spogliatoio 1	29.70 mq
Spogliatoio 2	26.84 mq
Deposito	7.48 mq
Disimpegno 1	7.59 mq
Ripostiglio	4.95mq
Disimpegno 2	6.60 mq
Wc 1	4.62 mq
Wc 2	4.62 mq
Wc 3	4.62 mq
	Totale Superficie Lorda = 512.49 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.

	Superficie raggugiata	Superficie Commerciale
Sala	100% della superficie lorda	78.21 mq
Ingresso	100% della superficie lorda	71.50 mq
Area palestra	100% della superficie lorda	265.76 mq
Spogliatoio 1	100% della superficie lorda	29.70 mq
Spogliatoio 2	100% della superficie lorda	26.84 mq
Deposito	100% della superficie lorda	7.48 mq
Disimpegno 1	100% della superficie lorda	7.59 mq

Ripostiglio	100% della superficie lorda	4.95 mq
Disimpegno 2	100% della superficie lorda	6.60 mq
Wc 1	100% della superficie lorda	4.62 mq
Wc 2	100% della superficie lorda	4.62 mq
Wc 3	100% della superficie lorda	4.62 mq

Superficie Commerciale = 512.49 mq

Per cui:

$S_c * P_m = 512.49 \text{ mq} * 350 \text{ euro/mq} = 179.371,50 \text{ euro} \cong 180.000 \text{ euro}$

Il valore venale del bene costituente il Lotto 3 è pari a **180.000 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:

- I beni pignorati sono censiti al Foglio 5 particella 556 sub 11, 34 e 35 del Catasto Fabbricati del Comune di Telese Terme;
- I beni sono stati edificati in virtù della Licenza Edilizia n. [REDACTED];
- I beni sono **legittimi** e **conformi** dal punto di vista urbanistico.
- L'immobile iscritto al NCEU Comune di Telese Terme p.lla 556 sub 11 cat. A/2- (Appartamento di tipo civile) vani 6,5 risulta non abitato;
- L'immobile iscritto al NCEU Comune di Telese Terme p.lla 556 sub 34 cat. D/7- (Fabbricato industriale) risulta occupato senza titolo dalla ditta "[REDACTED]" e utilizzato dalla stessa come deposito;
- L'immobile iscritto al NCEU Comune di Telese Terme p.lla 556 sub 35 cat. D/6- (Fabbricati e locali per esercizi sportivi) risulta adibito a palestra, la cui attività è svolta dalla società [REDACTED];
- Per la vendita si individuano **tre lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato. Infatti, ogni piano di cui si compone l'immobile è completamente autonomo; l'accesso ad ogni livello è indipendente.

In particolare:

il **LOTTO 1** è costituito dal bene censito al Foglio 4 particella 556 sub 11.

il **LOTTO 2** è costituito dal bene censito al Foglio 4 particella 556 sub 34.

il **LOTTO 3** è costituito dal bene censito al Foglio 11 particella 556 sub 35.

A carico dell'immobile **Foglio 4 p.lla 556 sub 34** sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Iscrizione del 22.11.2012 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 05.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 24.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 03.10.2018 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED].

A carico dell'immobile **Foglio 4 p.lla 556 sub 35** sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Iscrizione del 22.11.2012 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 05.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 24.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 03.10.2018 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED].

A carico dell'immobile **Foglio 4 p.lla 556 sub 11** sono state rinvenute le seguenti formalità:

- Iscrizione del 26.02.2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
- Iscrizione del 22.11.2012 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 05.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 24.06.2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
- Iscrizione del 03.10.2018 Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED].
- Iscrizione del 14.03.2013 Ipoteca Legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R.N. 602 del 1973) [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Repertorio [REDACTED].
- Il bene censito al Foglio 4 particella 556 sub 11 si trova in classe energetica E.

- Il bene censito al Foglio 4 particella 556 sub 35 si trova in classe energetica A1.
- Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, suddiviso in tre lotti, è di :
 - **euro 155.000,00 per il LOTTO 1**
 - **euro 170.000,00 per il LOTTO 2**
 - **euro 180.000,00 per il LOTTO 3**

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, 25/05/2022