


TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice Protano Valeria
 Procedura Esecutiva R.G.18/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO	DOCUMENTAZIONE INERENTE IL RILIEVO METRICO, VERIFICA DI CONFORMITA' E LA INDAGINE DI MERCATO PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL CESPITE	Rapp.:
RELAZIONE DI STIMA		ARCHIVIO
GRAFICI-COMPUTI		
DOCUMENTAZIONE		
RILIEVI FOTOGRAFICI	r	Data:

<p>1-Relazione di Stima</p> <p>2-Piante e tabelle delle Superfici Commerciali, Mappa e Planimetria Catastale</p> <p>3- Documentazione inerente rilievo metrico,verifiche di conformita' e la indagine per la definizione del valore commerciale del Cespite</p> <p>4- Rilievo Fotografico del Cespite</p> <p>5- Richiesta di Liquidazione del Compenso</p>	<p>Il Tecnico Ing. Carmine Ciaburri</p> 
--	--



NOTE CIRCA:

- 1- ACCESSO AL CESPITE, RILIEVO METRICO, CONDIZIONI DEI VANI ALLA ATTUALITA';**
- 2- VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA;**
- 3- INDAGINE DI MERCATO PER LA DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

1- ACCESSO, MISURAZIONI E RISCONTRO DELLE CONDIZIONI DEI VANI

Per lo svolgimento delle operazioni di stima ed in particolare per avere accesso all'immobile che e' risultato in abbandonato ed inaccessibile alla prima visita di sopralluogo organizzata e comunicatami dal Custode Giudiziario ed effettuata in data 07/03/2023, alle ore 16,30. Non e' stato precedentemente possibile accedere all'interno e visionare i vani, nella prima visita fu possibile solo la visione esterna, come documentato dal relativo rilievo fotografico effettuato in tale data, vedi in particolare l'Allegato n.4. Il sottoscritto tecnico ha provveduto alla misurazione dei vani effettuata, per tutti quasi tutti i vani come riscontrabile dalle minute allegate subito a seguire, dopo le presenti note. Premesso che le misurazioni sono risultate difficoltose, per diversi motivi, tutti riconducibili allo stato di abbandono, per cui le porte interne sono risultate o bloccate od in rovina ed in alcuni ambiti laddove necessitava effettuare la misurazione, per mancanza di sufficiente illuminazione, ed inoltre rischiose, per le condizioni di precarieta' statica. In particolare nelle due stanze definite Letto 1 e Letto 2, della unita' immobiliare censita al mappale n. 1603 sub. 14, ove si e' riscontrato un notevole degrado delle volte di copertura dei vani, ed e' gia' e' avvenuto il distacco totale di intonaco del soffitto in corrispondenza delle superfici ammalorate, per cui si e' dovuto procedere con estrema cautela. Ad ogni buon conto dai controlli metrici effettuati non sono state riscontrate inesattezze rispetto alle rappresentazioni dei vani presenti sulle planimetrie catastali, le differenze riscontrate sono poco significative e rientrano nella tolleranza ammessa. Come si puo' apprezzare dal rilievo fotografico effettuato all'interno dei vani, gli stessi non presentano situazione omogenea, in particolare quelli appartenenti alla p.lla censita in catasto al mappale n. 1603 sub. 12, che rappresentano i 3/4 della consistenza complessiva, sono completi ed in parte (cucina e bagno) dotati di arredi in condizioni discrete. Nel mentre i residui due vani del cespite, unita' immobiliare censita al mappale n. 1603 sub. 14, che rappresentano i 1/4 della consistenza complessiva, risultano gravemente degradati ed al momento inutilizzabili, con necessario ed improcrastinabile intervento di ristrutturazione, essendo le strutture portanti, in particolare quelle orizzontali di antica fattura e da tempo evidentemente, soggette alle conseguenze della infiltrazione di acque meteoriche, dovute a degrado funzionale della copertura. L'evidente situazione di degrado statico, si manifesta anche sull'angolo della parete del vano definito letto 1, ove e' presente una evidente fessurazione. Per quanto riscontrato ed apprezzabile dal rilievo fotografico le condizioni statiche riscontrate sono tali da necessitare un urgente consolidamento, indispensabile per evitare crolli distruttivi in tutti e due i vani. Tutti i rimanenti vani indistintamente dalla destinazione, presentano un accettabile discreto stato di conservazione, con gli interni dei vani dotati benché di vecchia fattura, di pavimenti, rivestimenti, rifiniture superficiali in genere. Per questi ultimi, non vi sono state le condizioni per poter accertare e meglio definire lo stato dell'impiantistica idrica, elettrica e non sono presenti a vista elementi destinati al condizionamento termico. Per quanto attiene all'accesso dall'esterno, in particolare il vano da supporre condominiale, al piano terra, direttamente confinante all'esterno con via Pietralata, e' risultato privo di qualsiasi protezione dalla

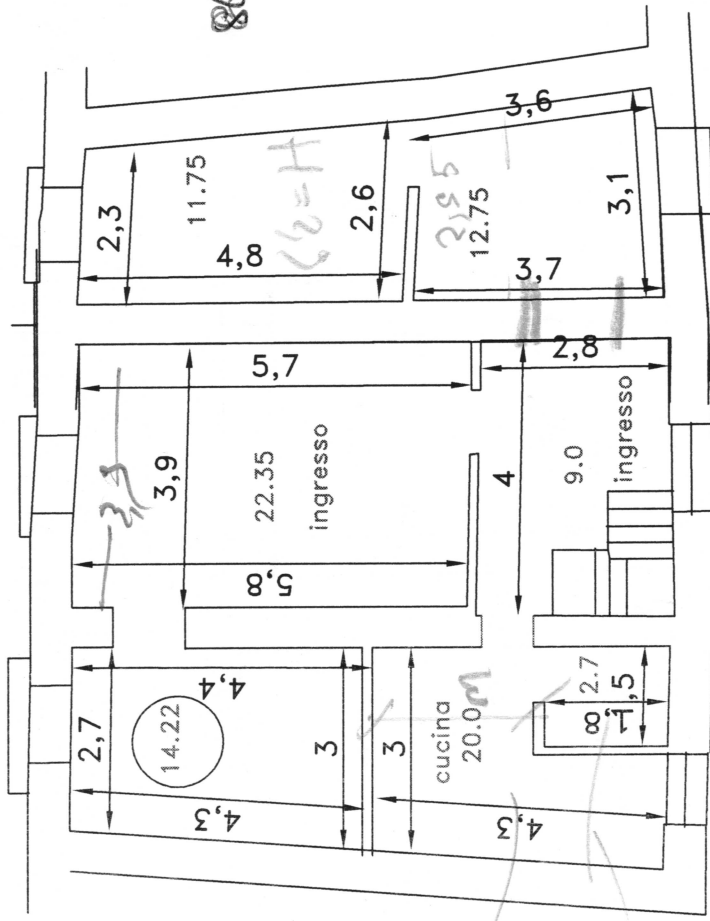


intrusione ed caratterizzato da presenza di rifiuti. Il vano al piano terra, appartenente ad altro cassone e sito nei pressi, direttamente accessibile da via Pietralata e' risultato essere un deposito con tutta la sua superficie pavimentata occupata, privo di qualsiasi rifinitura e privo di altra fonte luminosa oltre alla porta di accesso. Non e' presente nel rilievo fotografico, perche' fu visionato all'atto del primo sopralluogo, ma il sottoscritto non effettuò ripresa fotografica, evidentemente in attesa del successivo e previsto accesso agli altri vani. In codesta seconda occasione pero' non e' stato piu' visionato, per cui per mera dimenticanza, lo scrivente non ha provveduto ad effettuare riprese fotografiche.

Segue copia di minuta di verifica delle misurazioni;

Il tecnico
Ing. Carmine Ciaburri





tot.mq.92.77
17.75 8.87

862605

FY 1/2 = H

992

2- VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Note storiche circa l'origine Castello medievale dei Sanframondo e dell'edificato circostante

La struttura originaria, di stile normanno risulta risalire al 1139, fu più volte rimaneggiata e trasformata nei secoli che seguirono. A sud fu eretta la cinta merlata divisa in cortine, con quattro torri merlate e, nella parte centrale, fu costruito il palazzo feudale con il mastio, mentre ad est fu scavato il fossato con il ponte levatoio. Anche se non era di vaste proporzioni, il castello poteva essere considerato come un forte. Il tempo, le catastrofi e le intemperie lo hanno deteriorato notevolmente: il [terremoto del 1456](#) arrecò i primi danni che furono rimediati solo parzialmente dalla ricostruzione ad opera degli Aragonesi nel [1461](#). Nel [1469](#) il castello fu affidato ai Carafa che lo tennero fino al [1806](#). Quando il feudalesimo fu abolito, rimase come dimora degli schiavi addetti alla coltivazione delle terre, che non ne ebbero più cura. Solo nel [XX secolo](#) dopo cinque anni di restauro, realizzato in base a documentazione storica recuperata, nonché dallo studio dei ruderi esistenti, la ricostruzione di questa fortezza ha permesso il recupero dalle rovine di due grandi ambienti, dei quali uno è sede Museale, l'altro di una panoramica sala convegni. È stato recuperato inoltre la copertura e nell'enorme terrazzo, che sovrasta l'intera vallata, mentre nella parte inferiore, immediatamente dopo il cancello di ingresso, trova spazio un grazioso giardino pensile e un ulteriore terrazzo che permette di meglio osservare le vallate del [Tirerno](#) e del medio [Volturno](#) e il massiccio del [Matese](#)

Descrizione del Centro storico circostante la fortezza

L'abitato appartenente al centro storico di Guardia Sanframondi, sviluppatosi intorno alla fortezza, era racchiuso all'interno di una cinta muraria. L'accesso al nucleo fortificato era possibile solo in quattro punti, dove sono ubicate le porte: *Porta Francesca*, a nord, *Porta Dell'Olmo*, a ovest, *Porta Di Santo*, a sud, *Porta Ratello*, a est. Andata distrutta nel tempo, era ubicata all'inizio di Via Filippo Maria Guidi.

Ubicazione e datazione dell'origine del Cespite

Il cespite oggetto di stima risulta ubicato, poco distante dal castello, rientrando nel nucleo abitato maggiormente datato e ricompreso nella cinta muraria fortificata, ed originariamente accessibile unicamente dalle sopra descritte porte.

Ci troviamo di fronte quindi ad una costruzione che indiscutibilmente risale ad epoca remota, sicuramente precedente alle normative anche le più datate, che hanno poi introdotto l'autorizzazione alla attività edificatoria.

Breve excursus delle norme introdotte e riguardanti l'autorizzazione alla attività edificatoria

Delle norme introdotte riguardanti l'autorizzazione alla attività edificatoria, sebbene non la prima in assoluto ma di sicuro la più rinomata è *legge n. 765/67*. Nel 1967, ed in particolare il 1° settembre, è stata pubblicata la *legge n. 765*: questa norma, che ha portato diverse innovazioni, ha determinato anche una modifica sostanziale, benché sotto certi aspetti secondaria, alla precedente *legge n. 1150/1942*: laddove la norma del 1942 indicava che la licenza era necessaria "nei centri abitati" e nelle zone interessate dalla pianificazione comunale (piani regolatori), l'intervento del 1967 è andato ad indicare che la licenza diventava **indispensabile per ogni intervento edilizio nell'intero territorio di ciascun comune, indipendentemente dalla effettiva pianificazione urbanistica**. In verità, la ratio della norma del 1942 era già



quella di obbligare all'ottenimento della licenza per interventi su tutto il territorio comunale, solo che si riteneva che i comuni sarebbero stati più veloci e solerti nella redazione dei piani regolatori: la stessa norma infatti, prescriveva che la pianificazione doveva riguardare l'intero territorio comunale. I comuni però saranno molto lenti nel recepire la necessità di redigere nuovi piani regolatori e, quindi, vi è stato un lungo periodo, fino appunto al 1967, in cui sono esistite delle **porzioni di territorio effettivamente non interessate da pianificazione urbanistica approvata**, e quindi nei fatti sottratta dall'obbligo di dover ottenere una licenza per edificare o per modificare l'esistente.

Datazione probabile del Cespite

Tornando all'oggetto della verifica e' sicuramente precedente alle citate normative, ma in generale si puo' dire che e' con ragionevole certezza risalente ad epoca precedente ad ogni normativa urbanistica e forse ante istituzione dello stato italiano (1861) Generalmente, se parliamo di edifici antecedenti all'istituzione dello Stato italiano (1861), devono ritenersi legittimi ex se, in quanto provenienti da legislazioni di altri stati non più riconosciuti, salvo eventuale diversa specifica indicazione normativa. In tal caso, la conformità potrà essere certificata attraverso **qualunque altro documento** che possa testimoniare le forme e le consistenze del fabbricato in un epoca più remota possibile. Generalmente, il primo documento dotato di un certo grado di approfondimento nella graficizzazione dell'immobile è rappresentato dalle **planimetrie catastali** redatte a partire dal 1939, anno di avvio del nuovo catasto edilizio urbano. Prima di tale data, **il catasto non contemplava la necessità né la possibilità di associare una planimetria alla singola unità immobiliare**: antecedentemente infatti, esso riguardava esclusivamente i terreni, e gli edifici venivano rappresentati esclusivamente come sagoma a terra. Il ricorso alla prova della datazione a mezzo planimetria catastale non e' perseguibile nel caso del cespite, difatti come apprezzabile dall'allegata planimetria catastale, la stessa risulta presentata in tempi molto recenti.

INDICAZIONI ATTRAVERSO LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come si apprezza la struttura portante e' muraria, e nel cassone edilizio al piano sottostante sono presenti volte ed archi anch'essi a struttura in tufo, come sono presenti nelle stanze del cespite definite Letto 1 e Letto 2, peraltro in condizioni di evidente degrado statico. Nei rimanenti vani non e' possibile definire le caratteristiche degli orizzontamenti di copertura perche sono presenti sulle loro superfici esterne listellature. La copertura e' molto probabilmente a struttura portante lignea, con manto superiore di canali del tipo anticato, come tipiche sono le caratteristiche dei cornicioni presenti a quota della sua imposta, nel lato che e' apprezzabile dall'esterno, come visibile nella unica ripresa fotografica, vedi in coda allo specifico allegato n.4. Le caratteristiche delle dette componenti edilizie collocano la struttura a cavallo tra fine ottocento ed inizio novecento. Sicuramente quindi si conferma in epoche per cui per le costruzioni di manufatti non vi erano ancora obblighi autorizzativi da assolvere. **Pertanto per il cespite si puo' confermare la conformita' urbanistica ed edilizia.**



3-DECRIZIONE DETTAGLIATA DELLA METODOLOGIA E DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA

-BREVE CENNO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Cespite e' appartenente al centro storico di Guardia Sanframondi,che è un comune di circa 4.600 abitanti ubicato in Provincia di Benevento, situato a circa 35 chilometri dal capoluogo e a circa 60 chilometri dalla città di Caserta. Il Centro è posto a 430 metri di altitudine slm ed ha un'estensione di circa kmq 21.I Comuni contigui sono Cerreto Sannita,San Lorenzo Maggiore, Castelvenere.La cittadina ed in particolare le terre del suo tenimento sono note per la importante attivita' di produzione di vino,confermata dalla presenza di una omonima cantina di trasformazione delle uve.

Il centro abitato e' ottimamente posizionato espositivamente avendo a Nord la parte sopraelevata dell'altura su cui e' posizionato ed anche di conseguenza orograficamente, difatti per effetto della quota domina il sottostante circondario, con vedute che ad est guardano dalla piana del Calore continuando verso ovest le pendici del Camposauro ed infine il tenimento di Castelvenere ed in fondo la piana Telesina.

UBICAZIONE DEL CESPITE

Il cespite oggetto di stima risulta ubicato,poco distante dal castello medievale dei Sanframondo,rientrando nel nucleo abitato maggiormente datato e ricompreso nella cinta muraria fortificata, ed originariamente accessibile unicamente dalle Porte di accesso.

DEFINIZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEL CESPITE

-VALORI DI MERCATO DEDOTTI DA OMI

Per la definizione del probabile valore commerciale del Cespite oggetto di stima,lo scrivente tecnico ha ,acquisito i valori di mercato per la zona, espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate,come consultabili nella tabella allegata in seguito.I valori riportati sono:

a-Per civili abitazioni civili in centro storico min **510.0 €.** x mq. max **540.0 €.** x mq.

b-Per abitazioni di tipo economico min **345.0 €.** x mq. max **415.0 €.** x mq.

Media dei valori **a-525.0 €.** x mq. Media dei valori **b-380.0 €.** x mq.

Date pero' le peculiarita' del cespite,per come in precedenza dettagliatamente esposte, che richiedono in alcuni vani un intervento di consolidamento e successivo ripristino superficiale ,per cui non ne permettono allo stato la fruibilita',non e' possibile la determinazione del valore commerciale mediante tale metodologia.Le valutazioni riscontrate attraverso le pubblicazioni allegate,debbono essere equiparate, ridotte,assegnando una incidenza percentuale rappresentativa degli oneri necessari al consolidamento parziale ed il relativo completamento funzionale ed estetico.Pertando i detti valori sono stati utilizzati quale elemento di riferimento attualizzandoli di detta incidenza.

METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

Per effetto di quanto sopraprecisato,la metodologia estimativa di ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, e' stata ricercata in quanto deducibile da caratteristiche proprie del bene e confrontabile con altri similari. Nel caso in esame, il sottoscritto estimatore ritiene possa applicarsi, onde ottenere un giudizio di stima attendibile, e confacente allo scopo della stima stessa, il cosiddetto metodo di **stima per confronto diretto** in quanto ne sono presenti tutti i presupposti. Tale confronto porta alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà



collocare l'immobile oggetto di stima. Ha quindi condotto una ricerca per acquisire le valutazioni mercantili presenti nelle offerte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari sui siti web. La indagine è stata ovviamente concentrata soprattutto verso quelle offerte che propongono in vendita unità immobiliari appartenenti a complessi storici, costituiti da fabbricati aventi caratteristiche dimensionali e tipologiche confrontabili, appartenenti allo stesso edificato storico aventi delimitazione, accessibilità etc., ubicati ovviamente nella stessa area, e selezionando e privilegiando in particolare quelli presenti nell'intorno immediatamente circostante e/o quantomeno nelle vicinanze. Si riporta nel seguito la documentazione della lista degli annunci selezionati perché ritenuti più significativi, che riportano anche i dati di estensione in superficie ed anche una o più rappresentazioni fotografiche delle unità offerte in vendita;

Annuncio di vendita n.1

Il primo annuncio fa riferimento ad un fabbricato storico di cui si riportano diverse viste. Lo stesso mostra un valore **466.0 €**. x mq.-**Annuncio di vendita n.2** Il secondo mostra un valore **430.0 €**. x mq.-**Annuncio di vendita n.3**-Il terzo mostra un valore **295,0 €**. x mq.-**Annuncio di vendita n.4**-Il quarto mostra un valore **400,0 €**. x mq.

- Media dei valori

Dalla media dei valori soprariportati si ottiene $(466.0 + 430.0 + 295.0 + 400.0) = 1591 / 4 = 397.75$ €. x mq.

Come si nota il valore ottenuto dal calcolo rientra nel range delle valutazioni O.M.I. ed in particolare del punto b relativo ad abitazioni di tipo economico

Definizione di aliquote riduttive del valore di stima del Cespite

Considerato che:

1- la porzione maggiore del cespite quella costituita per intenderci a partire dalla grata presente sulla scala di accesso e la cui consistenza è censita al mappale n.1603 sub.12, pur essendo di costruzione datata, ha i requisiti di fruibilità, previa intervento di manutenzione,

2-viceversa le due stanze censite al mappale n.1603 sub.14, **sono in condizioni di precario stato, si statico in particolare in virtù del degrado, presente nelle volte di copertura dei locali letto n.1 letto n.2, per cui, sia per quanto attiene le rifiniture gli infissi, gli impianti per cui non sono utilizzabili, occorre introdurre un coefficiente riduttivo che ne tenga conto.** La consistenza in termini di superficie

Per tener conto dell'attuale stato d'uso e manutenzione come visionato e rappresentato nel rilievo fotografico allegato e quanto qui sopra precisato, lo scrivente ritiene sufficientemente giustificato introdurre un coefficiente riduttivo al valore definito, che precisamente **viene posto in percentuale pari al 20% per tener conto della vetusta' in particolare del degrado presente nelle volte di copertura dei locali letto n.1 letto n.2. La detta incidenza è ritenuta cautelativa essendo riferita' alla superficie da ripristinare che corrisponde in consistenza ad 1/4 del totale.**

Valore di Stima definitivo

Applicando tali riduzioni definitivamente si ha:

Valore di stima definitivo : $397.75 \text{ €} \times 0.8 = 318.20 \text{ €} \times \text{mq.}$

Si riporta nel seguito la seguente documentazione:

- Tabella alla attualità **dei Valori di Mercato** per il comune di Guardia Sanframondi, espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate,
- Documentazione relativa agli annunci di vendita;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: GUARDIA SANFRAMONDI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

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	510	540	L	2,2	2,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	345	415	L	1,6	2,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

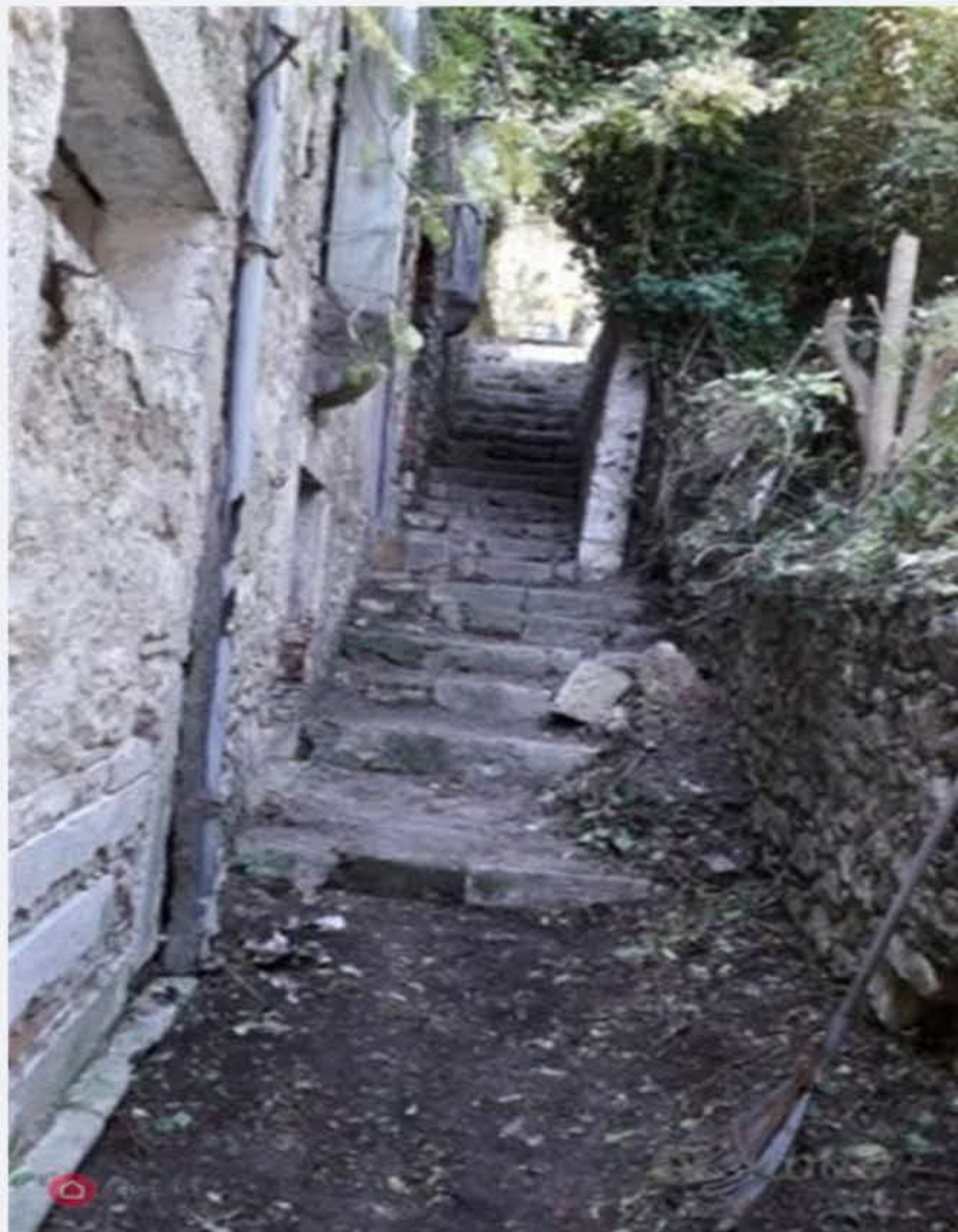
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

ANNUNCIO N.1



Foto

Mappa



3 di 3

Palazzo in Vendita in Via Pastine a Guardia Sanframondi • € 70.000 • 150 mq

< Tutti i risultati

12 di 21

< Precedente

Successivo >

ANNUNCIO N.2

Casa Indipendente in Vendita in Via Guidi a Guardia Sanframondi

€ 160.000 Tua da € 472/mese | 372 mq | 14 locali

Condividi

Salva



Foto

Planimetrie

Video

Chiama ora

0823...

Rif. AV0513
Codice annuncio 44720035

Invia email

Richiesta di contatto

Buongiorno,
Vorrei essere ricontattato per ricevere maggiori informazioni relative a questo immobile.
Grazie

Nome *

Mail *

Telefono

* campi obbligatori

Ho letto l'informativa sul [trattamento dei dati personali](#).

Invia email







ANNUNCIO N.3



 [foto](#)  [Planimetria](#)

Villa in vendita in piazza Castello

Guardia Sanframondi  [Vedi mappa](#)

60.000 €

 [Calcola mutuo](#)  [Studio mutuo](#)

 **03 m2** | **7 locali**

TrovaCasa.net da più di 30 giorni fa

€20.000,00

 4 Stanze
  50 m²


Foto Casa semindipendente in vendita a Guardia Sanframondi via San Leonardo

**Sidi Arcadia Rain wa**

* Imbottitura di supporto
rimovibile * Cambio in pe
doppia cucitura * Lingue

79,95 €

[Clicca](#)

Ads by to-moto.de

Descrizione

Nel centro storico di Guardia Sanframondi (Bn), adiacente alla cinquecentesca chiesa di San Leonardo e poco distante da Porta Di Santo, dominante il sagrato della Basilica dell'Assunta, proponiamo in vendita una tipica abitazione del borgo medioevale, su due livelli fuori terra. Il fabbricato si caratterizza, al piano terra, per un caratteristico salotto con solaio a volta in pietra a faccia vista; una scala interna porta al primo piano dove sono ubicati una cucina/pranzo, un bagno, una

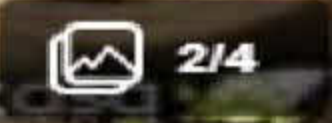
Mandami notifiche per annunci

Inoltre, ti consigliamo questi ulteriori
di ricerca:

- villa guardia sanframondi
 guardia sanframondi giardino

Ricevi offerte

Creando questa allerta email, accetti i nostri
[legale](#) e i nostri [informativa sulla privacy](#). È po
disiscriverti in qualsiasi momento.



trovaca

