


**TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice Monteleone Michele**  
 Procedura Esecutiva R.G.84/2021

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ELABORATO	DOCUMENTAZIONE INERENTE IL RILIEVO METRICO, VERIFICHE DI CONFORMITA' E LA INDAGINE 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, Tabella delle Superfici Commerciali, Stralci di 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 dei Vani interni</p> <p>5-Rilievo Fotografico Esterno e Viste Aeree</p> <p>6-Richiesta di Liquidazione del Compenso</p>	<p><b>Il Tecnico</b>  <b>Ing. Carmine Ciaburri</b></p> 
--	--



## **ACCESSO AL CESPITE,RILIEVO METRICO VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

### **ACCESSO,MISURAZIONI E RILIEVO FOTOGRAFICO**

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 23/11/2022,alle ore 14,30,che era stata peraltro ritualmente comunicata - notificata- al debitore che non ha dato alcun riscontro, ne tantomeno ha presenziato.Non fu possibile quindi accedere all'interno e visionare i vani,fu possibile solo la visione esterna,come documentato dal relativo rilievo fotografico effettuato in tale data ,vedi in particolare l' Allegato n.5.Per risolvere la problematica e' stato pertanto necessario al Custode Giudiziario chiedere ed ottenere dal Giudice l'autorizzazione all'accesso forzoso.Tale operazione e' stata infine effettuata in data 22/02/2023,precisamente nelle ore mattutine,come identicamente riportato nel verbale redatto dal Custode Giudiziario e firmato dal sottoscritto tecnico. Il sottoscritto tecnico ha provveduto alla misurazione dei vani effettuata,per tutti e tre i piani 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 presenza di sporcizia diffusa specie negli angoli laddove necessitava effettuare la misurazione,mancanza di illuminazione.Il vano a piano Terra, per evitare un ulteriore punto di accesso, che poi necessitava di successiva chiusura ermetica,e per la vetusta' dell'infisso presente,che non ha permesso di garantire una sufficiente fonte luminosa,e' stato rilevato quasi al buio con l'aiuto della sola luce ottenibile dallo smartphone.Lo stesso dicasi per il piano secondo,ove la presenza di escrementi di volatili,in talune zone ha raggiunto uno spessore significativo,vedi le verande etc.Qui' oltretutto,nel vano letto di maggiore ampiezza e' avvenuto il distacco di una porzione di intonaco del soffitto in corrispondenza del lampadario,per cui si e' dovuto procedere con estrema cautela.Ad ogni buon conto le differenze si sostanziano essenzialmente nell'aver verificato che le murature,non risultano precisamente regolari in pianta,non sono esattamente parallele e/o complanari.Come si puo' apprezzare dal rilievo fotografico effettuato all'interno dei vani,il cespite risulta al momento inutilizzabile in quanto privo dei requisiti di abitabilita',con necessario ed improcrastinabile intervento di ristrutturazione,essendo le strutture portanti,in particolare quelle orizzontali di antica fattura ed in condizioni da necessitare un consolidamento e rafforzamento statico a tutti i livelli visionati.Tutti i vani indistintamente dalla destinazione,sono privi di idonei pavimenti,rivestimenti ,rifiniture superficiali in genere ed anche di impiantistica idrica,elettrica e di condizionamento termico.In particolare il vano al piano terra,ed al piano secondo risultano essere stati oggetto di utilizzo quali deposito di rifiuti, rispettivamente ,al piano terra consistenti in bottiglie di vetro infilate dall'esterno,in corrispondenza di una feritoia presente sotto all'infisso che e presente a chiusura dell'accesso che affaccia su via Roma,al piano secondo il materiale riscontrato e' rappresentato da guano-depositato da colombi che evidentemente hanno possibilita' di introdursi attraverso la balaustra presente nelle delimitazioni esterne ai vani veranda ivi presenti

### **VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

#### **Breve excursus delle norme introdotte e riguardanti l'autorizzazione alla attivita' 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.

### **Note storiche circa il cespite e dell'edificato circostante** **Ubicazione del Cespite**

Il Cespite è appartenente al centro storico di Bonea, che è un comune di circa 1.500 abitanti, ubicato nella valle Caudina, in Provincia di Benevento, l'abitato appartenente ad esso presenta le tipiche caratteristiche, ovvero cassoni in linea ed affiancati a formare agglomerati notevolmente estesi, prospettanti su stradine e/o veri e propri vicoli, formanti reticoli più o meno estesi, aventi anch'essi caratteristiche tipiche. La maggioranza dei fabbricati presenta struttura portante in muratura di tufo, di pietra e/o pietrame ai livelli bassi, muratura di tufo ai superiori, gli orizzontamenti rispettivamente costituiti da volte e superiormente a struttura portante lignea od in ferro. Le coperture costituite dai tipici manti di coppi anticati. Tali caratteristiche implicano una datazione costruttiva sicuramente riferibile alla fine dell'ottocento.

### **Datazione probabile del Cespite**

Tornando all'oggetto della verifica è sicuramente precedente alle citate normative, ma in generale si può dire che è con ragionevole certezza risalente ad epoca precedente ad ogni normativa urbanistica. Generalmente, se parliamo di edifici antecedenti all'istituzione delle normative, devono ritenersi legittimi ex se, 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. Nel caso in oggetto di verifica della datazione, difatti come apprezzabile dall'allegata planimetria catastale, risulta presentata in tempi non recenti anno 1955, redatta ed a firma peraltro dello stesso proprietario.



Concludendo quindi il fabbricato e' conforme urbanisticamente in quanto ci troviamo di fronte ad una costruzione che indiscutibilmente risalente ad epoca molto remota, sicuramente precedente alle normative anche le piu' datate, che hanno poi introdotto l'autorizzazione alla attivita' edificatoria.

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

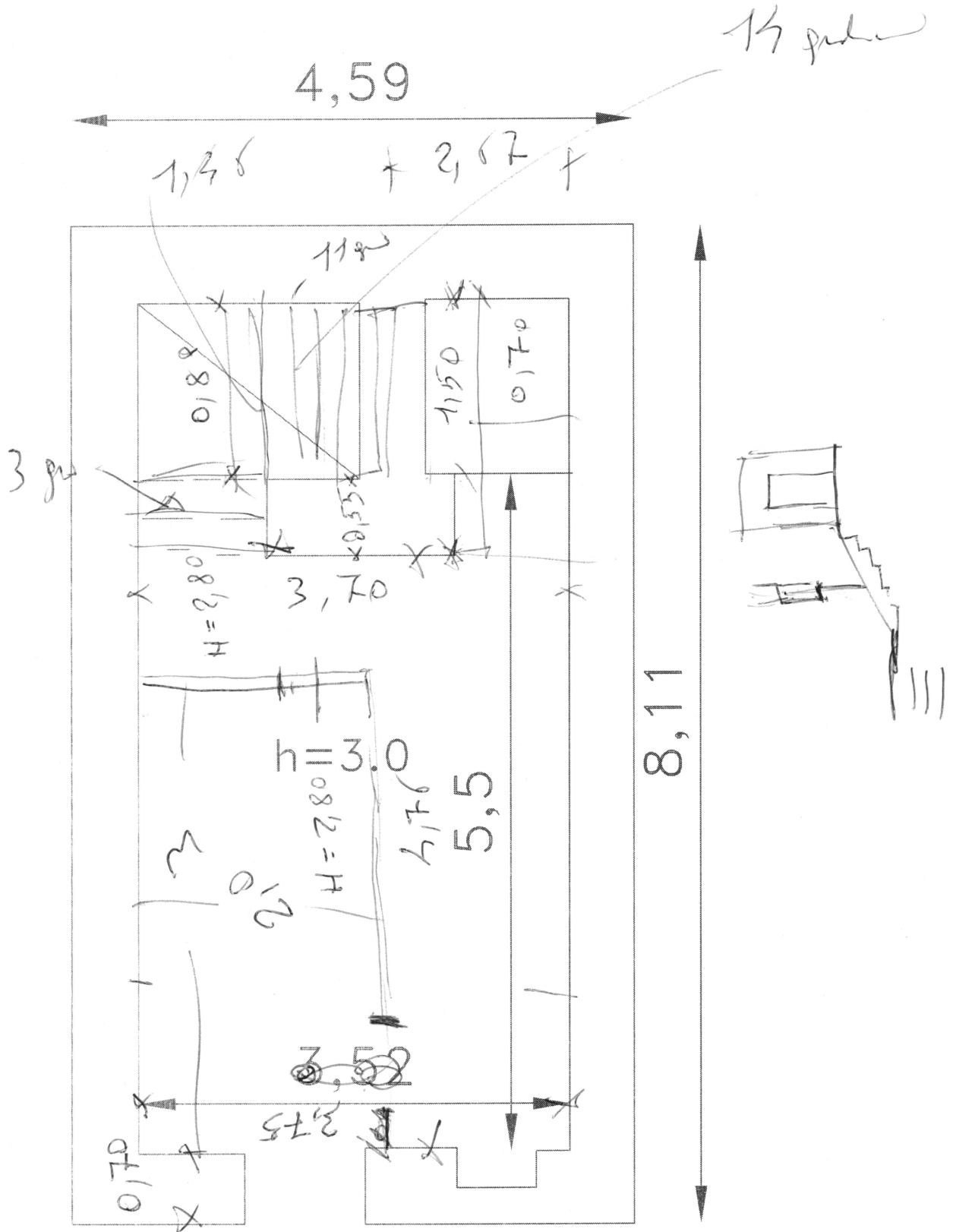
Dalle misurazione dei vani effettuate, per tutti e tre i piani ed apprezzabili dall'allegate minute e dal loro sviluppo grafico confrontato con la planimetria agli atti catastali sono emerse delle differenze. Ad ogni buon conto le differenze si sostanziano essenzialmente nell'aver verificato che le murature, non risultano precisamente regolari in pianta, non sono esattamente parallele e/o complanari. Vi sono cio' angoli tra le stesse che non sono precisamente ortogonali, nelle intersezioni, quindi i vani non presentano le stesse dimensioni se misurati nei pressi delle due murature ed anche al centro, per cui anche la superficie in pianta risulta irregolare, come pure differenti in lunghezza le misurazioni delle diagonali. Pertanto evidentemente vi sono delle piccole differenze rispetto alle sagome rappresentate nella planimetria catastale. Ma in primis, le differenze riscontrate non determinano alterazioni significative nelle determinazioni connesse alla stima, sia per le difficolta' obiettive descritte, e considerato che il fabbricato a monte di un possibile riutilizzo dovra' essere oggetto di riattazione per cui e' prevedibile ed indispensabile la necessita' di una diversa distribuzione degli ambienti, per tale motivo si ritiene logico rinviare l'eventuale aggiornamento grafico, qualora ne valga la pena. Pertanto, per quanto precisamente descritto, ai fini della verifica si dichiara la conformita' catastale.

Si allegano a seguire;

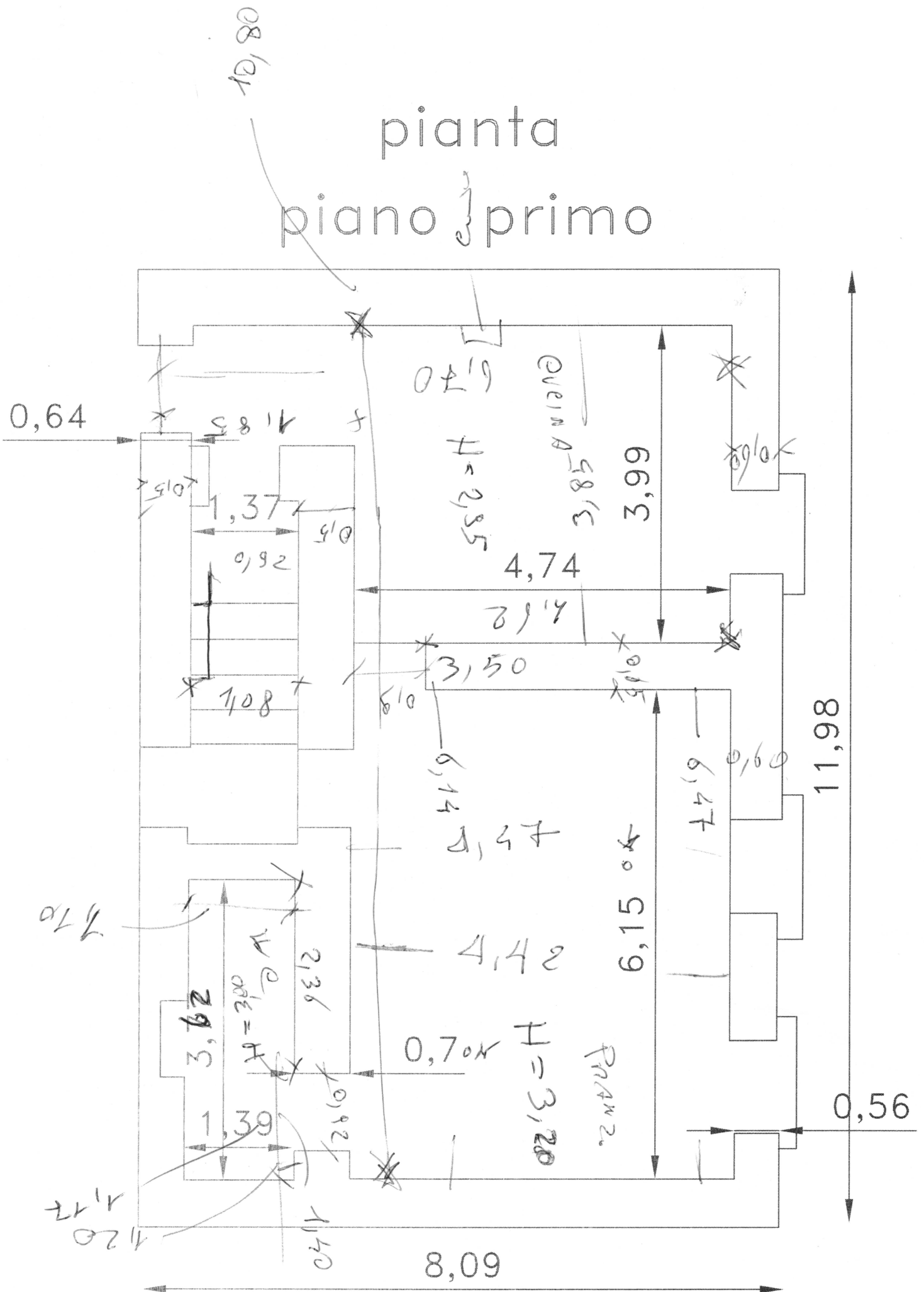
- le minute delle misurazioni effettuate in sito;
- documentazione di annunci di vendita;
- Tabella ultima delle valutazioni Immobiliari desunte da O.M.I ;



# pianta piano terra

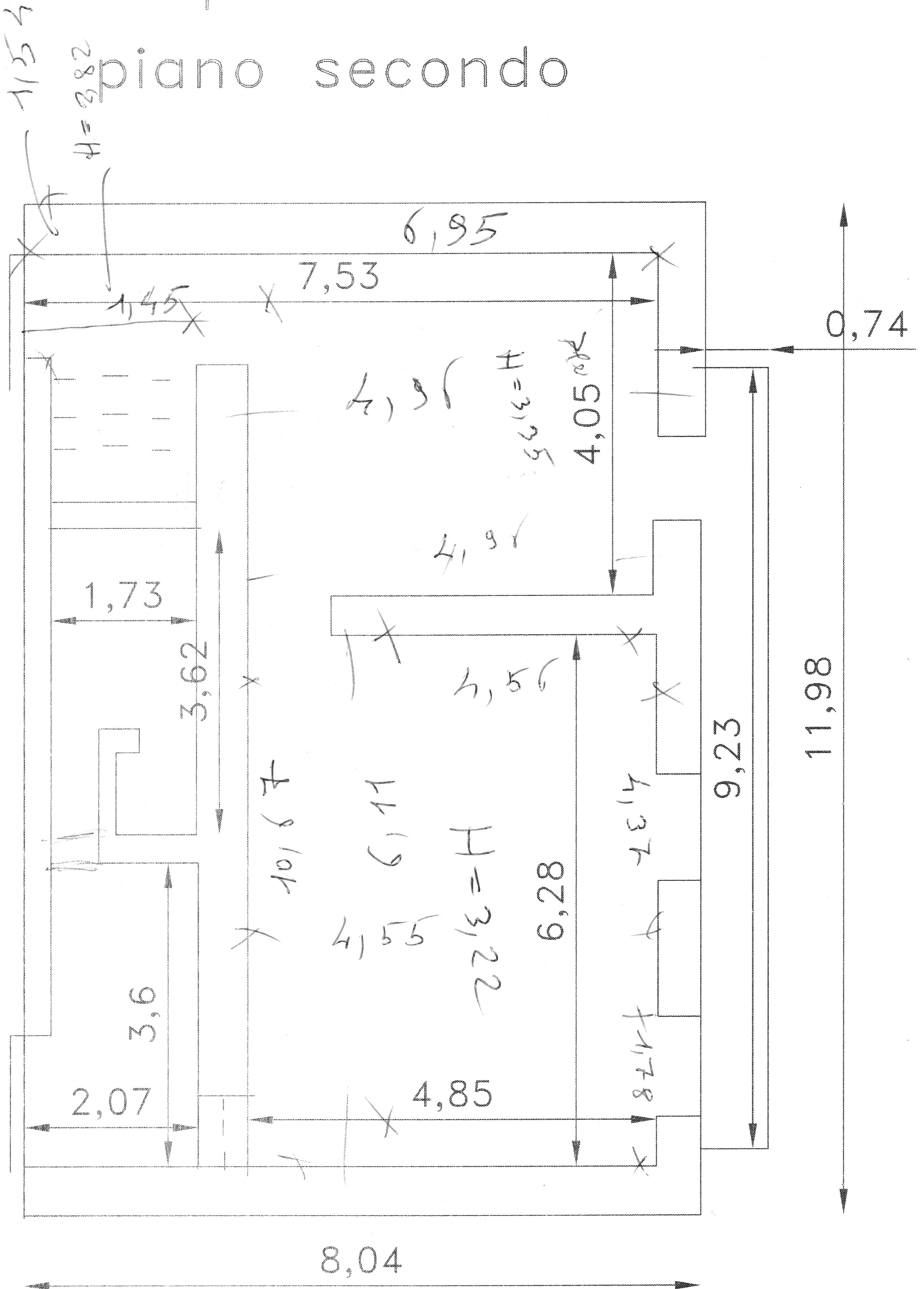


pianta  
piano } primo



pianta

piano secondo



## DECRIZIONE DETTAGLIATA DELLA METODOLOGIA E DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA

### BREVE CENNO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

#### Ubicazione del Cespite

Il Cespite è appartenente al centro storico di Bonea, che è un comune di circa 1.500 abitanti, ubicato nella valle Caudina, in Provincia di Benevento, situato a circa 25 chilometri dal capoluogo e a circa 30 chilometri dalla città di Caserta. Il Centro è posto a 350 metri di altitudine s.l.m. ed ha un'estensione di circa kmq 14. I centri di maggiore rilevanza al contorno sono Montesarchio, Airola ed altri minori, Bucciano, Moiano.

Il centro abitato è ottimamente posizionato espositivamente avendo a Nord la parte terminale del complesso del monte Taburo, alle cui pendici è posizionato ed anche di conseguenza orograficamente, difatti per effetto della quota domina il sottostante circondario, con vedute che partendo dalla direzione est ed proseguendo verso ovest, guardano direttamente la piana caudina e sullo sfondo le pendici e le vette del Massiccio montuoso del Partenio.

#### Ubicazione del Cespite

Il cespite oggetto di stima risulta ubicato in centro storico di Bonea in via Roma e precisamente a ridosso della piazza Clementina Perone, nel nucleo abitato ove sono ubicati i fabbricati aventi epoca di costruzione maggiormente datata.

### DEFINIZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEL CESPITE

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato sopralluogo in data 22/02/2023 congiunto al Custode Giudiziario Avv. Cecchetti Carmen Rosita ed in tale occasione ha operato un servizio fotografico (vedi lo specifico allegato n.5) utile a constatare e per rappresentare l'effettivo stato dei luoghi.

### 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. Date però le peculiarità del cespite che in sostanza risulta essere di antica fattura e mai ristrutturato, ed in virtù di ciò con strutture che necessitano di improcrastinabile intervento di consolidamento statico e successivamente di nuove rifiniture, pavimenti, rivestimenti, impianti, che non ne permettono allo stato la fruibilità, non è possibile la determinazione del valore commerciale mediante tale metodologia. Le valutazioni di riferimento riscontrate debbono essere sostanzialmente ridotte, assegnando una incidenza percentuale rappresentativa degli oneri necessari al ripristino statico, estetico e funzionale. Pertanto i detti valori sono stati quale elemento di riferimento circa la valutazione di detta incidenza.

### METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

Per effetto di quanto sopra precisato, la metodologia estimativa di ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stata ricercata in quanto deducibile da caratteristiche proprie del bene e confrontabile con altri simili. 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 porterà 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 complessi storici ,costituiti da fabbricati aventi caratteristiche dimensionali e tipologiche confrontabili,appartenenti all'edificato storico stesse,delimitazione,accessibilita'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 perche' ritenuti piu' significativi,che in alcuni casi e' completa di tutte le informazioni ed anche di rappresentazione fotografica del complesso e di vista aerea per la precisa individuazione ed ubicazione;

#### **Annuncio di vendita n.1**

Il primo annuncio fa riferimento ad un fabbricato storico ubicato nei pressi della Piazza Clementina Perone,per cui e' nelle immediate vicinanze del cespite,difatti lo spazio pubblico retrostante il cespite ove peraltro e' ubicato l'ingresso principale che e' a quota del primo piano ,collega con detta piazza. Lo stesso mostra un valore **279.00 €.** x mq.

#### **Annuncio di vendita n.2**

Il secondo fa riferimento ad un fabbricato in ubicazione non ben definito in ubicazione,ne mostra solo l'immagine che e' una simulazione,difatti e' rappresentativa non dello stato di fatto,bensi la rappresentazione della futura visione dello stesso immobile, dopo il necessario intervento di ripristino statico,estetico e funzionale.Nell'annuncio la richiesta economica riporta un valore di **340.0 €.** x mq.

Commento ai due dati

Il primo dato e' relativo ad immobile ubicato nelle immediate vicinanze del cespite,che ha caratteristiche dimensionali notevolmente diverse,trattandosi di manufatto di notevole estensione in superficie,supposto che la stessa riportata si riferisca tutta superficie coperta,e non comprensiva anche di spazi scoperti.

Il secondo dato,non fornisce elementi per precisamente ubicare il manufatto e non ne riporta l'immagine allo stato di fatto.

Mediando i valori descritti si ha  $\text{€} \cdot (279+340)/2=619/2=309,5=310 \text{ €} \cdot \text{x mq}$

#### **Definizione dell'incidenza delle aliquote riduttive del valore di stima del Cespite rispetto alla valutazione OMI**

Applicando per la stima il valore per come definito pari ad  $\text{€} 310 \text{ €} \cdot \text{x mq}$ ,ed essendo i valori per fabbricati al nuovo nelle valutazioni O.M.I pari rispettivamente al Min.  $600,0 \text{ €} \cdot \text{x mq}$ . al Max  $800,0 \text{ €}$ . Se si utilizza quest'ultimo, confrontando con tale valore quello di stima **310 €.**si ha una incidenza  $310 / \text{€} \cdot 800=0.3875$  =Cio' vuol dire che il valore di stima corrisponde al 38.75% del valore totale di immobile al nuovo, si e' operata una riduzione complessivamente pari 0,6125 ovvero del 61,25 che tiene conto complessivamente delle riduzioni per effetto di vetusta',necessita' di consolidamento, di dotazione di idonei rivestimenti, pavimenti,impianti frutti ed arredi etc.

**Si applica per il Cespite il valore di stima per confronto come identicamente calcolato,ritenendo inoltre valido il parametro della incidenza calcolato,riferito alla valutazione OMI.**

Si riporta nel seguito la seguente documentazione:

-Tabella alla attualita' (2022) **dei Valori di Mercato** per il comune di Bonea , espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate,

-Documentazione relativa all' **Annuncio di vendita n.1**

-Documentazione relativa all' **Annuncio di vendita n.2**



< Lista annunci

< Precedente 4 di 11 Successivo >

♡ SALVA

🗑️ NASCONDI

✎️ 📄



Vedi 28 foto



**Terratetto unifamiliare piazza Clemntina Perone, Bonea**

Bonea • PIAZZA CLEMNTINA PERONE

€ 159.000

🏠 5+  
locali

📏 570 m<sup>2</sup>  
superficie

🚿 3+  
bagni

📅 Troviamo il mutuo ideale per te

📊 Calcola mutuo

👤 Consulenza mutuo

**Descrizione**

Ad un'altitudine di 350 mt s.l.m., con poco più di 1500 abitanti e a pochi chilometri da Montesarchio sorge questo piccolo borgo agricolo situato sul culmine di una collina alle pendici del Massiccio del Taburno. Il territorio di Bonea si estende fino alla vetta del Monte Taburno, raggiungendo, con il Massiccio, un'altitudine di

**Contatta l'inserzionista**

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

✉️ INVIA MESSAGGIO

📅 RICHIEDI VISITA



Christian Romano

☎️ Mostra Telefono



Affiliato Tecnorete: STUDIO CAUDIUM SRLS

🚩 SEGNALA ANNUNCIO



## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	60661222 - 14/11/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare   Intera proprietà   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	570 m <sup>2</sup>
LOCALI	5+ (8 camere da letto, 6 altri), 3+ bagni, cucina abitabile
PIANO	1 piano: 10°
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	<span>Caminetto</span> <span>Mansarda</span> <span>Taverna</span> <span>Porta blindata</span> <span>2 Balconi</span> <span>Terrazza</span> <span>Impianto tv singolo</span> <span>Arredato</span> <span>Cantina</span> <span>Infissi esterni in vetro / metallo</span>

## Costi

PREZZO	€ 159.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1900
STATO	Buono / Abitabile

## Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

 **INVIA MESSAGGIO**

 **RICHIEDI VISITA**



Christian Romano

 **Mostra Telefono**




Affiliato Tecnorete: STUDIO CAUDIUM SRLS

 **SEGNALA ANNUNCIO**



TENGERE IL FUTURO

 4 foto


## Rustico e casale in vendita in via Bacile

Bonea [Vedi mappa](#)

**68.000 €**

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

200 m2 | 8 locali

 Salva preferito

 Elimina

 Condividi

 Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

### Commento dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) | [English](#) | [Altre lingue](#)

### Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo immobile mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.  
Un saluto

[Contatta](#)

### Vedi il telefono

Professionista

Homepal srl

Codice dell'annuncio

328773

Homepal

Monza





## Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BONEA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA ROMA, VIA LONARDO, VIA SANT'ANGELO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

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	600	800	L	2,8	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	2,4	3,4	N
Box	NORMALE	300	400	L	1,7	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	5	7,5	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)