



Tribunale di Benevento
Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott.ssa Andricciola

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 16/2023 R. G. Es.

Custode:

Dott. Tommaso Izzo

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

ALLEGATI



L'INCARICO

In data 28.04.2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento, 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.16/2023 R.G. Es., relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in Pannarano (BN) identificato in catasto fabbricati del Comune di Pannarano al Foglio 4 particella 1248 sub 7. (**Allegato 1: Incarico**)

In data 02.05.2023 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 Pannarano 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 07.06.2023 si effettuava l'accesso sui luoghi di causa unitamente al dottor Tommaso Izzo, custode giudiziario degli immobili pignorati. L'esecutato non si rendeva disponibile all'accesso.



In data 20.09.2023 si interveniva nuovamente sui luoghi di causa. 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 Pannarano protocollata con nota n.5274 del 06.07.2.203 (**Allegato 4: Richiesta di accesso agli atti e protocollo**)

In data 26.09.2023 l'ufficio tecnico convocava la sottoscritta per il rilascio della documentazione richiesta per lo svolgimento dell'elaborato peritale.

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**



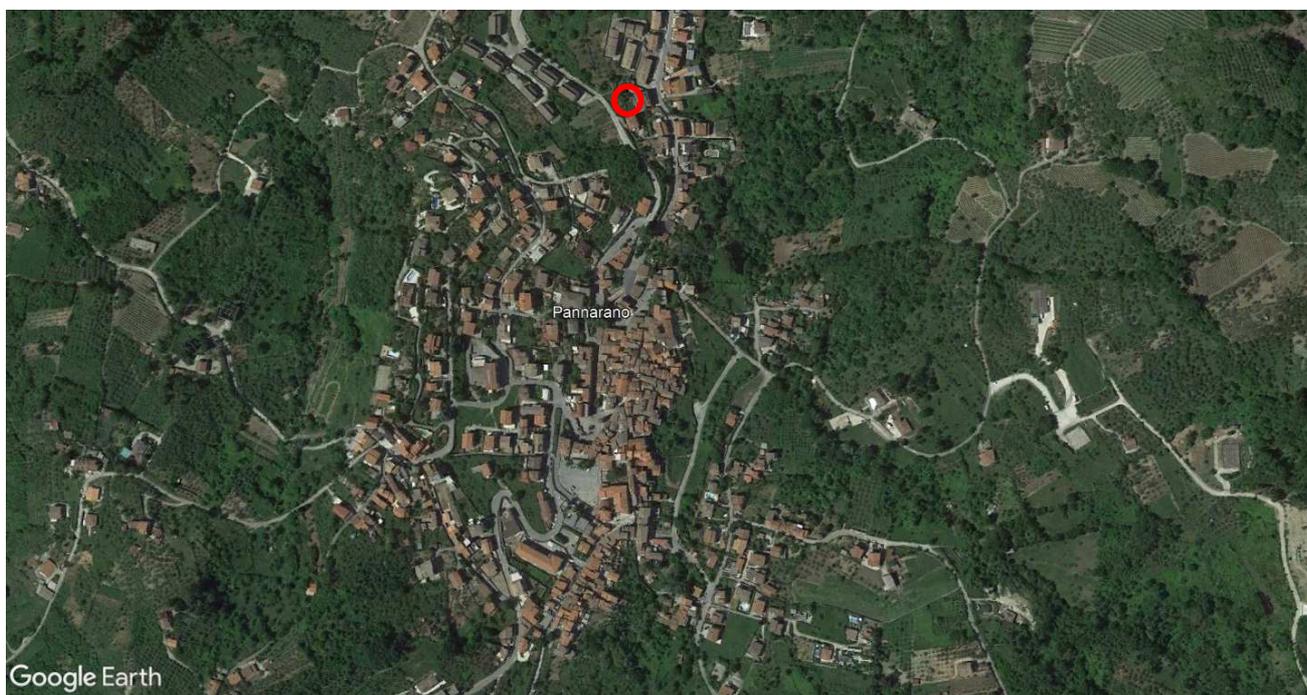
a. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di causa è sito nel Comune di Pannarano, in provincia di Benevento. Esso si trova, precisamente, al civico 62 di via Piano, nel settore settentrionale del centro abitato.

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



b. DESCRIZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'appartamento censito al NCEU al Foglio n.4 particella 1248 subalterno 7.

Si riporta la pianta dell'immobile:



	Superficie Netta Coperta
Ingresso	5.50 mq
Soggiorno-pranzo	38.70 mq
Letto 1	12.50 mq
Cucina	9.05 mq
Letto 2	16.80 mq
Disimpegno	4.60 mq
Wc	3.00 mq
Servizio igienico	5.20 mq
Camera	9.10 mq
Totale Superficie Netta = 104.45 mq	

L'altezza utile del piano è di 2.50 m.

Terrazzo	Superficie scoperta = 29.70 mq
Balcone	Superficie scoperta = 3.00 mq
Ballatoio in comproprietà con il sub 8	Superficie scoperta = 33.20 mq

c. **REGOLARITÀ DEL BENE**

Dalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici si rileva che:

- L'immobile è stato autorizzato con Licenza Edilizia del 13.06.1976 (**Allegato 5: Licenza edilizia con grafici a corredo**);
- Nel 1986 è stata presentata una pratica di condono edilizio alla quale ha fatto seguito un permesso di costruire in sanatoria n.28 del 2007 (**Allegato 6: Condono Edilizio**).

Con il condono edilizio del 2007 sono stati sanati i locali del piano terra e del piano primo, i quali erano in difformità rispetto alla Licenza Edilizia del 1976.

Inoltre con tale condono è stato sanato l'ampliamento dell'immobile realizzato negli anni 1982-83 per 261.57 mq di superficie utile e 49.81 mq di superficie non residenziale.



Dalla comparazione tra quanto autorizzato e quanto rinvenuto sui luoghi di causa l'immobile è in difformità ai titoli abilitativi per quanto concerne il terrazzo pari a 29.70 mq (raffigurato in blu nella seguente fotografia), il balcone di 3.00 mq (raffigurato in verde nella seguente fotografia), nonché il ballatoio di 33.20 mq (raffigurato in rosso nella seguente fotografia).



Dal confronto tra gli elaborati catastali e quanto realizzato è possibile affermare che l'immobile è conforme dal punto di vista catastale a meno del balcone di mq 3.00 che non risulta nemmeno nell'elaborato planimetrico. **(Allegato 7: Elaborati catastali: visura storica, planimetria catastale ed elaborato planimetrico)**

La scala che collega i tre piani dell'immobile non compare negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia, né tanto meno in quelli redatti per la richiesta di condono.

Tale scala, invece, è riportata nell'elaborato planimetrico.

Per sanare le difformità urbanistiche e edilizie è necessario considerare il costo per la pratica che deve essere redatta da un tecnico abilitato e i costi di istruttoria calcolati dal comune di Pannarano. L'importo orientativamente ammonta ad euro 4.000,00.

Per sanare la lieve difformità catastale del balcone è necessario presentare una pratica all'Agenzia del Territorio (Docfa) redatta da un tecnico abilitato il cui importo è di circa 1.000,00 euro.

d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

Il bene risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica.

È opportuno eseguire l'analisi energetica così da stabilire in quale classe si trovi l'immobile oggetto di stima al fine di una sua più congrua valutazione economica.

A seguito delle elaborazioni numeriche eseguite si afferma che l'immobile censito al Foglio 4 particella 1248 sub 7 si trova in classe energetica G. **(Allegato 8: Attestato di prestazione energetica)**



e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, il bene in oggetto è individuato al subalterno 7 della particella 1248 del Foglio 4 del NCEU del Comune di Pannarano. Esso risulta intestato a XXXXXXXXXX. Il bene è censito in categoria A2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, con consistenza pari a 5,5 vani e rendita di € 454,48. Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'estratto di mappa in cui è evidenziato il compendio in parola.



Estratto di mappa

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

Dall'interrogazione telematica risulta che l'intera particella è costituita da 10 subalterni, uno dei quali identificato come "bene comune non censibile".

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
<input type="radio"/>	4	1248	2							Soppressa
<input type="radio"/>	4	1248	3							Soppressa
<input type="radio"/>	4	1248	4	VIA PIANO Piano 2		F03			R.Euro:	0000922
<input type="radio"/>	4	1248	5	VIA PIANO Piano T		C01	02	132 m ²	R.Euro:1397,53	0000922
<input type="radio"/>	4	1248	6	VIA PIANO n. SNC Piano T		C01	03	110 m ²	R.Euro:1357,77	
<input type="radio"/>	4	1248	7	VIA PIANO Piano 3		A02	05	5,5 vani	R.Euro:454,48	1000244
<input type="radio"/>	4	1248	8	VIA PIANO Piano 3		F03			R.Euro:	0000922
<input type="radio"/>	4	1248	9							Soppressa
<input type="radio"/>	4	1248	10							Soppressa
<input type="radio"/>	4	1248	11							Soppressa
<input type="radio"/>	4	1248	1							Soppressa
<input type="radio"/>	4	1248	13	VIA PIANO n. SNC Piano T		F01		386 m ²	R.Euro:	
<input type="radio"/>	4	1248	14	VIA PIANO n. SNC Piano T		F01		205 m ²	R.Euro:	
<input type="radio"/>	4	1248	12	VIA PIANO n. SNC Piano T-1 - 2-3					R.Euro:	Bene comune non censibile
<input type="radio"/>	4	1248	15	VIA PIANO n. SNC Piano 1		A02	05	8 vani	R.Euro:661,06	
<input type="radio"/>	4	1248	16	VIA PIANO n. SNC Piano 1		A02	05	7,5 vani	R.Euro:619,75	



f. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

L'immobile è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A carico dell'immobile sono state rinvenute le seguenti formalità:

Ispezione Numero: **T 117300** del: **24/07/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **7**

Annotamenti in calce individuati: **1**

Comune di: **PANNARANO(BN)**

Catasto: **F** Foglio: **4** Particella: **1248** Subalterno: **7**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del 28/01/1993 - Registro Particolare 639 Registro Generale 747 Pubblico ufficiale GIORDANO MARIO Repertorio 133413 del 29/12/1992 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 7492 Registro Generale 8788 Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI NICOLA Repertorio 15334 del 09/09/1998 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 44 del 14/01/2000 (RISOLUZIONE)
3	TRASCRIZIONE del 07/12/1999 - Registro Particolare 10195 Registro Generale 12438 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 9237 del 02/12/1999 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	ANNOTAZIONE del 14/01/2000 - Registro Particolare 44 Registro Generale 414 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 9141 del 25/11/1999 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7492 del 1998
5	TRASCRIZIONE del 24/07/2000 - Registro Particolare 6662 Registro Generale 7728 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UFFICIO U.N.E.P. TRIBUNALE - SEZ. DIST. Repertorio 328 del 27/05/2000 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	ISCRIZIONE del 25/02/2019 - Registro Particolare 136 Registro Generale 1989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2787/2018 del 24/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 3527 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP - TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3830/2023 del 09/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato 9: Visura ipotecaria)



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 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. Inoltre, basta consultare i principali siti delle agenzie immobiliari operanti nel settore per avere un'idea dell'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Pannarano. A titolo esemplificativo si riporta il prezzo di vendita di alcuni immobili con le stesse caratteristiche di quello oggetto di pignoramento:



Appartamento in vendita a Pannarano **69.000€**
82017, Pannarano, Provincia di Benevento

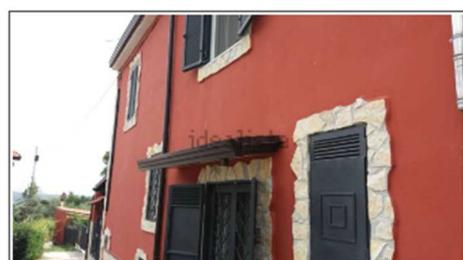
Nel cuore di **Pannarano** (Bn), proponiamo vicino a tutto i servizi primari: posta, scuole, bar, alimentari, tabacchi. Appartamento al piano...

 5 camere  1 bagni  80 m²

da più di 30 giorni fa
WIKICASA

[Visualizza proprietà](#) 

appartamento in vendita a Pannarano



ven 3 marzo 2023

110.000 € | m² 180
prezzo al m²: 611 €/m²
 Pannarano

bagni: 2 | zona OMI: B2 |

APPARTAMENTO 110.000 €
Nel cuore della valle caudina riserva naturale wwf del partenio nel borgo di **Pannarano** loc

[LEGGI ANCORA](#)

[ALTRE FONTI](#)

 [Aggiungi ai preferiti](#)

 [Segnala un problema su questo annuncio](#)



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. 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 lorda	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
Ingresso – 6.05 mq	100% della superficie lorda	6.05 mq
Soggiorno-pranzo – 42.57 mq	100% della superficie lorda	42.57 mq
Letto 1- 13.75 mq	100% della superficie lorda	13.75 mq
Cucina – 9.95 mq	100% della superficie lorda	9.95 mq
Letto 2 - 18.48 mq	100% della superficie lorda	18.48 mq
Disimpegno – 5.06 mq	100% della superficie lorda	5.06 mq
Wc – 3.30 mq	100% della superficie lorda	3.30 mq
Servizio igienico - 5.72 mq	100% della superficie lorda	5.72 mq
Camera – 10.01 mq	100% della superficie lorda	10.01 mq

Terrazzo- 29.70	35% della superficie fino a 25 mq L'eccedenza va calcolata al 10%	6.72 mq
-----------------	--	---------

Balcone – 3.00 mq	35% della superficie	0.75 mq
-------------------	----------------------	---------

Il ballatoio va considerato al 50% essendo in comproprietà con il sub 8.

Ballatoio in comproprietà con il sub 8 – 16.60 mq	35% della superficie	5.81 mq
--	----------------------	---------

Totale Superficie Commerciale = 128.17 mq



- **Calcolo del valore P_m**

Dalla visura effettuata dell'immobile si evince che lo stesso è di categoria A/2 ovvero abitazioni di tipo civile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: PANNARANO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA MUNICIPIO, VIA RAMPÀ FONTANA, VIA SANTA MARIA

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	700	900	L	3,1	4,4	N
Ville e Villini	NORMALE	950	1250	L	4,9	6,2	N

A partire dal valore minimo 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 .

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%

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 10%.

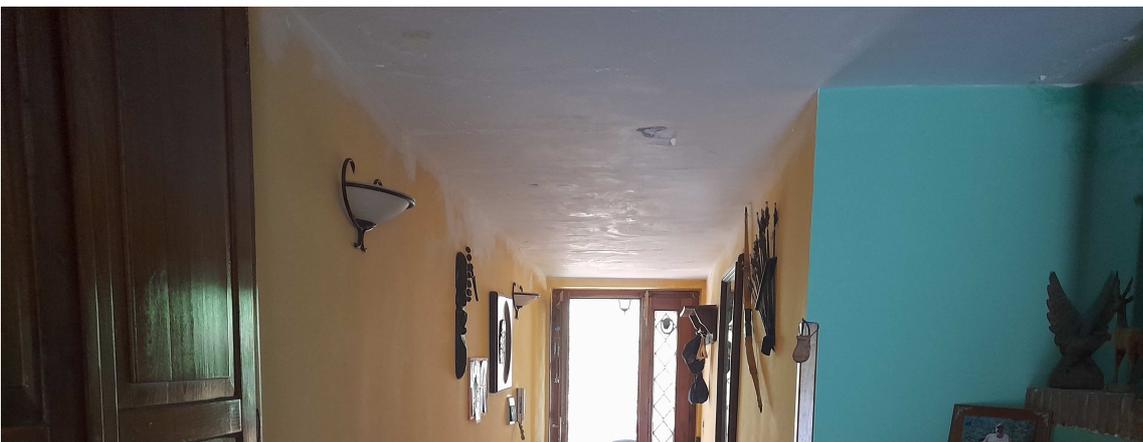
Il valore P_m è pari a 630,00 euro/mq.

Per cui si ha: Valore immobile = $P_m \cdot S_c = 630,00 \text{ euro/mq} \cdot 128 \text{ mq} \cong 80.640,00 \text{ euro}$.

Il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 80.640,00 euro. Da tale importo è necessario decurtare il costo per la sanatoria che ammonta a circa 5.000,00 euro.



Inoltre, dal valore complessivo del bene è necessario effettuare una ulteriore decurtazione pari al costo per il ripristino delle infiltrazioni. Ciò perché per abitare l'immobile, senza ristrutturarlo, quanto meno è necessario ripristinare i solai nei quali è evidente la presenza di acqua.





Le infiltrazioni sono state rinvenute sui solai dell'ingresso, delle due camere da letto e della cucina così come evidenziato nella seguente pianta:



L'importo delle lavorazioni necessarie per il ripristino dell'immobile al fine di garantire che in esso siano garantite le condizioni di salubrità è pari a 4.641,00 euro come da computo metrico redatto.

(Allegato 10: Computo metrico)

In definitiva, **il valore dell'immobile oggetto di stima è pari a 71.000,00 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 Pannarano al Foglio n.4 particella 1248 sub 7;
- Il bene è stato autorizzato con Licenza Edilizia del 13.06.1976. Nel 1986 è stata presentata una pratica di condono edilizio alla quale ha fatto seguito un permesso di costruire in sanatoria n.28 del 2007;
- Il bene presenta delle difformità edilizie e catastali per le quali è necessario sostenere un costo complessivo di 5.000,00 euro;
- L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato;
- 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:

Ispezione Numero: T 117300 del: 24/07/2023 Note individuate: 7

Annotamenti in calce individuati: 1

Comune di: PANNARANO(BN)

Catasto: F Foglio: 4 Particella: 1248 Subalterno: 7

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	TRASCRIZIONE del 28/01/1993 - Registro Particolare 639 Registro Generale 747 Pubblico ufficiale GIORDANO MARIO Repertorio 133413 del 29/12/1992 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato immagine
2	TRASCRIZIONE del 11/09/1998 - Registro Particolare 7492 Registro Generale 8788 Pubblico ufficiale NOBILE MATTEI NICOLA Repertorio 15334 del 09/09/1998 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 44 del 14/01/2000 (RISOLUZIONE)
3	TRASCRIZIONE del 07/12/1999 - Registro Particolare 10195 Registro Generale 12438 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 9237 del 02/12/1999 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico



4	<p>ANNOTAZIONE del 14/01/2000 - Registro Particolare 44 Registro Generale 414 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Repertorio 9141 del 25/11/1999 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7492 del 1998</p>
5	<p>TRASCRIZIONE del 24/07/2000 - Registro Particolare 6662 Registro Generale 7728 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UFFICIO U.N.E.P. TRIBUNALE - SEZ. DIST. Repertorio 328 del 27/05/2000 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<p>ISCRIZIONE del 25/02/2019 - Registro Particolare 136 Registro Generale 1989 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2787/2018 del 24/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico</p>
7	<p>TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 3527 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP - TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3830/2023 del 09/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico</p>

- L'immobile si trova in classe energetica G;
- Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è di 71.000,00 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, 29/09/2023

