



## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PRISMA SPV SRL**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **139/2023 R.G.E**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

# **PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Ing. Vito Petese  
**Codice fiscale:** PTSVTI47S27F262P  
**Studio in:** Via SS. Annunziata - Pietrelcina  
**Email:** v.petese@libero.it  
**Pec:** vito.petese2468@pec.ordingbari.it

---

## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</b> .....	<b>3</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b> .....	<b>5</b>
<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>6</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>7</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>9</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>11</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>12</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>12</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.30 PART.694 SUB.2- A/4)</b> .....	<b>12</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>12</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.30 PART.694 SUB.3- C/2)</b> .....	<b>14</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>14</b>
<b>VALUTAZIONE DEL TERRENO (F.30 PART.693)</b> .....	<b>15</b>
<b>RIEPILOGO:</b> .....	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO</b> .....	<b>17</b>

All'III.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento  
Esecuzione Immobiliare n. 139/2023 R.G.  
Promossa da: PRISMA SPV SRL  
Contro: OMISSIS

**PREMESSA**

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 139/2023 del Tribunale di Benevento, promosso dalla PRISMA SPV SRL nei confronti dei sigg. OMISSIS, l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 09/04/2024 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 17/04/2024. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Paduli (BN) e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

**OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA**

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 08/04/2024 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

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;

a. 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 e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, 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 stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

---

b. 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 alla previsione 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 degli 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 energetica (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 tali 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 caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, 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;

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

#### ***RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO***

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il lotto sviluppato per la presente procedura di esecuzione immobiliare è unico:

- **Lotto Unico composto da – Abitazione popolare (A4) al Fg.30 p.IIa 694 sub.2, Locali Deposito (C2) al Fg.30 p.IIa 694 sub.3 e Terreno al Fg.30 p.IIa 693 siti a Paduli (BN) in Contrada Torre Monte SNC**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO UNICO

*Abitazione popolare (A4) al Fg.30 p.IIa 694 sub.2, Locali Deposito (C2) al Fg.30 p.IIa 694 sub.3 e Terreno al Fg.30 p.IIa 693 siti a Paduli (BN) in Contrada Torre Monte SNC*

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto Unico****Abitazione popolare (A4) al Fg.30 p.Illa 694 sub.2, Locali Deposito (C2) al Fg.30 p.Illa 694 sub.3 e Terreno al Fg.30 p.Illa 693 siti a Paduli (BN) in Contrada Torre Monte SNC**

Il Lotto è costituito da:

- Fabbricato per civile abitazione di tipo popolare, con annessa corte, della complessiva consistenza catastale di vani 5 su due livelli, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paduli (BN) al Fg. 30, p.Illa 694 sub.2, Contrada Torre Monte 5, piano T-1, categoria A/4, classe 4, vani 5, R.C. €296,96;
- Fabbricato per magazzini e locali deposito, della complessiva consistenza catastale di mq. 79, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paduli (BN) al Fg. 30, p.Illa 694 sub.3, Contrada Torre Monte 5, piano t -T-S1, categoria C/2, classe 1, 79 mq, R.C. €167,28;
- Terreno annesso della superficie catastale di circa mq. 1.776, riportato nel N.C.T. del Comune di Paduli (BN) al Fg. 30, p.Illa 693, Contrada Torre Monte 5, Uliveto, classe 2, di are 27 e centiare 06 (2.706 mq), R.D. €8,39, R.A. €8,39.

I beni sono intestati e di proprietà per 1/2 a OMISSIS, nato il 1 \_\_\_\_\_ Codice Fiscale OMISSIS, e 1/2 a OMISSIS, nata il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale OMISSIS, residente in \_\_\_\_\_

Al momento del sopralluogo gli immobili erano abitati dal sig. OMISSIS.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Gli immobili e il terreno oggetto della presente procedura sono ubicati nella zona rurale posta ad est del Comune di Paduli (BN), all'interno della Contrada Torre Monte. Il Comune è ubicato sulla cima di uno sperone tra la valle del fiume Calore Irpino e quella del Tammaro, nell'Appennino campano. Il comune di Paduli confina con: Apice, Benevento, Buonalbergo, Pago Veiano, Pietrelcina, San Giorgio del Sannio, San Giorgio La Molar, San Nicola Manfredi, Sant'Arcangelo Trimonte.

L'abitazione e i terreni sono posizionati all'interno di una contrada caratterizzata dalla presenza di caseggiati rurali tipici costituiti da edifici posti su uno o su due livelli e da terreni pertinenziali e agricoli.

La strada su cui prospettano i beni facenti parte del lotto è in contrada Torre Monte. Tale via è connessa alla SS90 Bis delle Puglie attraverso il prolungamento di Via I Carpine che conduce al centro abitato del comune di Paduli.

L'abitazione ed il deposito, sono posti all'interno di un'area pertinenziale/giardino recintata che ospita specie arbustive ed essenze endemiche.

L'intero lotto, costituito dall'immobile residenziale, i depositi e gli spazi pertinenziali, confina a nord con le p.Ille 1 e 771 del Fg.30, a est con la p.Ille 771- 693, a sud con la p.Illa 3 ed infine a ovest con la via Contrada Torre Monte. Il terreno contermina confina a nord con le p.Ille 771-770 e 514, a est con la p.Illa 571, a sud con la p.Illa 3 ed infine ad ovest con la p.Illa 694.

Le p.Ille 694 e 693 sono separate da una recinzione in metallo e collegate da un cancello posto a confine delle medesime particelle. (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto e mappa catastale**).

**Pertinenza p.IIIa 694**

L'area pertinenziale è caratterizzata dalla presenza di un piazzale in parte asfaltato ed in parte in ghiaietto stabilizzato, circondato da aiuole occupate da arbusti ed essenze endemiche rigogliose. Posto al centro del piazzale è stata realizzata una vasca con muretto di contenimento in cls rivestito da intonaco.

Sulle pareti di confine con la p.IIIa 770 sono state ricavate delle pensiline per il ricovero attrezzi e macchine agricole realizzate artigianalmente con elementi lineari in metallo e legno e ricoperti da lamiera ondulata. Una seconda pensilina della medesima fattura è stata realizzata sul fronte est della proprietà ad uso deposito macchine agricole.

**Abitazione popolare (A4) al Fg.30 p.IIIa 694 sub.2**

A ovest della p.IIIa 694 è posto un cancello d'ingresso carrabile sulla via Contrada Torre Monte. L'edificio al sub.2, di tipo residenziale popolare, che insiste sulla particella si sviluppa su due livelli fuori terra con copertura a due spioventi ed ha un sistema costruttivo del tipo a muratura portante. I muri al piano terra e primo sono realizzati in tufi squadriati e malta di cemento così come i tramezzi. I solai sono costruiti in laterizio armato ancorati a cordoli pieni e con sovrastante caldana. Il tetto a due spioventi è realizzato con un sistema non spingente in c.a. Tutte le luci di porte e finestre sono architravate impiegando piattebande.

Esternamente l'edificio è finito ad intonaco e tinteggiato di giallo arancio.

Il fronte principale, posto a nord, è preannunciato da una zona pavimentata in piastrelle ceramiche e circondata da un muretto alto circa 1 mt. La facciata espone un portone centrale al piano terra, due portefinestre ed una finestra al piano superiore con affaccio su balcone. Il fronte sud, al confine con la p.IIIa 3 si presenta cieco tranne che per una finestra che illumina il bagno posto al primo piano. Sui fronti corti, est ed ovest, sono presenti due finestre, una per ogni piano.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e corredati da serrande avvolgibili. Il varco d'ingresso, posizionato al piano terra, rivolto verso il cortile pertinenziale ospita un portone ligneo. Sulle finestre, posizionate al piano terra, sono state installate delle inferriate.

Le porte interne sono in legno tamburato e verniciato con trasparente o di marrone.

Il piano terra è formato da due vani e da una zona d'ingresso con scala. Funzionalmente i due vani al piano terra sono adibiti a cucina abitabile, rivestita con piastrelle ceramiche su pavimento e pareti, e da un ampio salotto. Al piano superiore sono presenti due vani, un disimpegno ed un bagno ricavato su un pianerottolo di attesa posto ad un livello più alto della quota del primo piano. Funzionalmente i due vani del primo piano sono utilizzati come vani letto. I pavimenti dei vani principali sono rivestiti con piastrelle in graniglia di cemento dai colori grigio, bianco e nero. Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con alcuni campi colorati (verde e amaranto) nelle camere da letto e di grigio nel vano cucina.

Il bagno è rivestito con delle piastrelle ceramiche bianche sulle pareti e, beige sul pavimento. All'interno vi sono installati dei sanitari in vetrochina bianca (vaso, bidet, lavabo e vasca). L'altezza utile dei vani è di 3,00 m. ca.

All'interno dell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico interno ed esterno, impianto televisivo, impianto idrico-sanitario, e stufa posizionata nel vano adibito a cucina. L'impianto fognario non è allacciato alla condotta cittadina.

La qualità delle finiture è media. Al momento del sopralluogo l'immobile appariva in un generale buono stato di manutenzione. Sul fronte est del caseggiato è presente, a livello seminterrato, un



---

accesso al vano deposito erroneamente individuato all'interno della planimetria catastale del sub.3. Tale deposito è intonacato e pavimentato con un battuto di cemento.

**Locali Deposito (C2) al Fg.30 p.Illa 694 sub.3**

A ovest della p.Illa 694 subito dopo il cancello d'ingresso carrabile su via Contrada Torre Monte e affacciato sulla medesima strada è situato l'edificio al sub.3, il quale è del tipo deposito riadattato ad uso residenziale. L'immobile dalla disposizione planimetrica ad "L", si sviluppa su un unico livello fuori terra con copertura a due spioventi. Dall'esterno è possibile accedere, attraverso una scala in linea in cls armato, al piano sottotetto. Il sistema costruttivo è del tipo a muratura portante. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di beige/rosa.

I muri sono realizzati in tufi squadrati e malta di cemento. I tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati e malta di cemento. I solai sono in laterocemento. Da planimetria catastale sono individuati tre ambienti ad uso deposito, mentre da sopralluogo sono stati individuati quattro vani funzionalmente identificabili come cucina/ingresso, soggiorno, vano letto e bagno.

I fronti est-ovest e sud sono finestrati e chiusi da infissi in legno e vetro. Sul fronte ovest sono individuabili due finestre, mentre sul fronte est vi sono altre due finestre e l'accesso all'immobile attraverso un infisso in alluminio bronzato e con specchiature in vetro. Il fronte nord è cieco e contiguo alla p.Illa 1, mentre il fronte posto a sud permette l'accesso al sottotetto ad uso deposito. Come anticipato l'accesso al bene avviene dalla corte interna pertinenziale.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di giallo. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche dai colori chiari. Il bagno è rivestito con delle piastrelle ceramiche bianche, su pareti e su pavimento. All'interno vi sono installati dei sanitari in vetrochina bianca (vaso, bidet, lavabo e doccia). L'altezza utile dei vani è di 3,00 m. ca.

Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico interno ed esterno, impianto televisivo, impianto idrico-sanitario. L'impianto fognario non è allacciato alla condotta cittadina.

La qualità delle finiture è media. Al momento del sopralluogo l'immobile appariva in un generale buono stato di manutenzione, pur riscontrando fenomeni infiltrativi a livello degli intradossi dei vani esposti sul fronte ovest.

**Terreno al Fg.30 p.Illa 693**

La p.Illa 693 connessa alla 694 è separata da una recinzione in metallo e collegata da un cancello posto a confine con essa. La particella in descrizione è costituita da un terreno dalla forma rettangolare di circa 2.700 mq che si dispone lungo un asse est-ovest. Il terreno è utilizzato per la coltivazione di derrate agricole ed ospita al proprio interno uno esiguo arborato di olivi.

***RISPOSTA AL QUESITO b***

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Paduli (BN) e presso il NCEU di Benevento, gli immobili al Fg.30 p.Illa 694 sub.2 e sub.3 risultano accatastati in data 27/06/2001. Dai Titoli Edilizi estratti dall'UTC del Comune di Paduli (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 15/04/2024 formulata dallo scrivente e protocollata il 15-04-2024, si è rinvenuta:

- Autorizzazione del Genio Civile prot. n.21124 del 26.06.1965 – Progetto per la costruzione di un fabbricato rurale – corredata da autorizzazione di medesimo ufficio n.4100 del 17.06.1965;

- Licenza n.105/65 per i lavori di “Autorizzazione a costruire due vani di casa alla contrada Torre” a firma del Sindaco in data 12.10.1965;
- Autorizzazione del Genio Civile prot. n.8484 del 28.03.1963 – Legge 25.11.1962 n.1684 Progetto per la costruzione di un fabbricato Rurale – corredata da autorizzazione di medesimo ufficio n.7469 del 11.05.1967;
- Licenza n.189/67 per i lavori di “Autorizzazione a costruire un fabbricato rurale alla contrada Torre di questo Comune ai sensi della legge 05.10.1962, n.1341” a firma del Sindaco in data 27.12.1967 e pubblicata in data 15.01.1968.

(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e CDU**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione estratta presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari, individuata come abitazione popolare al sub.2, e deposito, individuato al sub.3, presentano le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Le planimetrie catastali afferenti al sub.2 sono parzialmente conformi all’attuale stato dei luoghi, poiché non sono rappresentate le chiusure delle finestre al piano terra sulla facciata nord. Il vano deposito posto nel seminterrato è stato rappresentato nella planimetria catastale del sub.3.
- Le planimetrie catastali afferenti al sub.3 sono parzialmente conformi all’attuale stato dei luoghi, poiché non sono rappresentate la chiusura di una finestra posta al piano terra est ed una sulla facciata nord convertita da porta a finestra. Inoltre tale immobile attualmente ha una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un vano bagno. Infine tra i primi due vani è stata realizzata una nuova apertura/porta.  
Le planimetrie allegate ai titoli pervenuti dall’UTC del Comune di Paduli (BN) sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi dell’abitazione (sub.2), poiché presentano una diversa sagoma interna degli ambienti rispetto alla planimetria assentita. Al primo piano inoltre, le finestre e il balcone non corrispondono a quelli in planimetria allegata al titolo edilizio e non vi è rappresentato il vano deposito seminterrato afferente al sub.2.
- I titoli edilizi afferenti al sub.3 legittimano 2 vani dell’immobile, mentre il vano di ingresso risulta illegittimo. Il bagno ed il posizionamento delle bucaure esterne sono incoerenti con la situazione attuale.
- Infine non ci sono titoli né planimetrie catastali che legittimino pensiline esterne, vasche di raccolta acqua e piazzali impermeabilizzati da rivestimenti ceramici.

(cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto e mappa catastale**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e CDU**).

In riferimento al terreno identificato al Fg.30 p.lla 693 invece, dalle verifiche e dagli accertamenti condotti presso l’ufficio tecnico del Comune di Paduli (BN) e presso il NCT di Benevento (sez. Paduli), a seguito della richiesta di CDU del 15/04/2024 formulata dallo scrivente e protocollata con N° Prot. 0002755 del 16-04-2024, il Responsabile dell’UTC di Paduli certifica che l’area su indicata per effetto del PUC - "Piano Urbanistico Comunale - Componente Strutturale e Programmatica - Integrato dal Rapporto Ambientale per la VAS - Sintesi non Tecnica - dallo Studio Geologico ed Agronomico", approvato con Deliberazione di C. C. nr. 1 del 27.07.2023 e pubblicato sul BURC della Regione Campania in data 08.09.2023, ricade in:

- Zona “B4” per circa 32 mq;
- Zona “E4 – Aree della Tutela e Valorizzazione mirata di terzo grado” per circa 2674 mq;

- 
- Per quanto concerne la Vincolistica la particella di che trattasi è interessata dalla Fascia di Protezione per condotte idriche.

(cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto e mappa catastale**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che la particella 693 non presenta difformità né catastali né urbanistiche.

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non è presente e non è stato fornito l'attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il lotto è costituito da:

- Fabbricato per civile abitazione di tipo popolare, con annessa corte, della complessiva consistenza catastale di vani 5 su due livelli, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paduli (BN) al Fg. 30, p.lla 694 sub.2, Contrada Torre Monte 5, piano T-1, categoria A/4, classe 4, vani 5, R.C. €296,96;
- Fabbricato per magazzini e locali deposito, della complessiva consistenza catastale di mq. 79, riportato al N.C.E.U. del Comune di Paduli (BN) al Fg. 30, p.lla 694 sub.3, Contrada Torre Monte 5, piano t -T-S1, categoria C/2, classe 1, 79 mq, R.C. €167,28;
- Terreno annesso della superficie catastale di circa mq. 1.776, riportato nel N.C.T. del comune di Paduli (BN) al Fg. 30, p.lla 693, Contrada Torre Monte 5, Uliveto, classe 2, di are 27 e centiare 06 (2.706 mq), R.D. €8,39, R.A. €8,39.

I beni sono intestati e di proprietà per 1/2 a OMISSIS, Codice Fiscale  
OMISSIS, e 1/2 a OMISSIS,  
Codice Fiscale OMISSIS, residente in

**RISPOSTA AL QUESITO f**

L'immobile al momento del sopralluogo era abitato dal sig. OMISSIS.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Data la natura degli immobili non vi è la costituzione di un condominio

**RISPOSTA AL QUESITO i**

---

**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA****VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.30 part.694 sub.2- A/4)**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2023, l'immobile individuato all'interno del comune di Paduli (BN) rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA - CONTRADA SAN GIUSEPPE, CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CONTRADA TORRE, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Residenziale – Abitazioni di Tipo Economico con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 650,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 600,00 €/mq.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/4 – Abitazioni di tipo popolare (R1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 600,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 142,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
(142,00 mq x 600,00 €/mq) = €. 85.200,00

c) Il valore di balconi e terrazzi è pari a:  
(10,00 mq x 600,00 €/mq x 0,30) = €. 1.800,00

d) Il valore di superficie dell'area scoperta di pertinenza è pari a:  
(142,00 mq x 600,00 €/mq x 0,10) = €. 8.520,00

d) Il valore al 2% per la parte eccedente di area di pertinenza è pari a:  
(529,00 mq x 600,00 €/mq x 0,02) = €. 6.348,00

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
101.868,00 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali e lavori per riadeguare l'immobile per la parte riguardante il deposito seminterrato e di ripristino del piazzale pertinenziale che ammontano a 6.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:  
101.868,00 € - 6.500,00 € = 95.368,00 €  
L'importo viene arrotondato in C.T. a 95.000,00 €

**Pertanto il valore dell'abitazione A/4 appartenente al Lotto Unico viene definitivamente quantificato in:**

**95.000,00 € (diconsi euro novantacinquemila/00).**

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (F.30 part.694 sub.3- C/2)**

Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori-riferibili al 2° Semestre 2023, l'immobile individuato all'interno del comune di Paduli (BN) rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA - CONTRADA SAN GIUSEPPE, CONTRADA CAMPO DEI MERLI, CONTRADA TORRE, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Tipo Magazzini con stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 275,00 €/mq (min) e 330,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 302,50 €/mq.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
T – Unità Immobiliari a Destinazione Terziaria	C/2 – Magazzini e locali di Deposito (T/2 Magazzini Localo di deposito e laboratori artigianali)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</p> <p>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</p> <p>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</p> <p>NB: Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 302,50 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 71,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 $(71,00 \text{ mq} \times 302,50 \text{ €/mq}) = \text{€} . 21.477,50$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
 21.477,50 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali e lavori di abbattimento della parte non assentita dai titoli e per la diversa disposizione dei vani interni per poi riadeguare l'immobile che ammontano a 8.500,00 €

Per cui l'importo diventa:  
 $21.477,50 \text{ €} - 8.500,00 \text{ €} = 12.977,50 \text{ €}$   
 L'importo viene arrotondato in C.T. a 13.000,00 €

**Pertanto il valore dell'abitazione C/2 appartenente al Lotto Unico viene definitivamente quantificato in:**

**13.000,00 € (diconsi euro tredicimila/00).**

#### **VALUTAZIONE DEL TERRENO (F.30 part.693)**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se  $V_{max}$  è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso  $K=1$  all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato  $V_{mj}$  del terreno  $j$  in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo  $K_j < 1$ , sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$  che risulterà  $< V_{max}$ .

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti  $K_j$ , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima,

alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

- a. Coefficienti del microintorno
- b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- a- ricognizione delle caratteristiche
- b- individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione:  $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

$V_{\text{max}}$  = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizione 2021 (Rilevazione 2020), dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Benevento.

Catasto	Fg.	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	30	693	Uliveto	2	2.706	R.D. Euro: 8,39/R.A. Euro: 8,39	A783H	19.500,00 €	3.946,69 €

### **Riepilogo:**

ID	Immobilie	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota
T	Terreni [T]	2.706,00	3.946,69 €	3.946,69 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 4.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero lotto Unico - Parte terreno - viene definitivamente quantificato in 4.000,00 € (diconsi euro quattromila/00).**

Sommando il valore dell'abitazione (1A), dei depositi (1B) e del Terreno (1C) avremo:

95.000,00 € + 12.000 + 4.000,00 € = 111.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero lotto (Abitazione, Depositi e Terreni Contermini) viene definitivamente quantificato in:**



**111.000,00 € (diconsi euro centoundicimila/00).**

**RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico**

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
<b>Lotto Unico</b>	Contrada Torre Monte SNC Paduli (BN)	1/1 (1/2+1/2)	Fabbricato per civile Abitazione (A/4) al Foglio 30 part.IIa 694 sub.2, Deposito (C/2) al Foglio 30 part.IIa 694 sub.3 e Terreno al Foglio 30 part.IIa 693	€ 111.000,00	€ 111.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 111.000,00</b>	<b>€ 111.000,00</b>