Tribunale di Benevento

Sezione Esecuzioni Immobiliari

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

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott. M. Monteleone

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 89/2023 R. G. Es.

Custode:

Dott.ssa Pastore Maria

Ctu:

Ing. Maria Luisa Bello

Promosso da

BCC NPLS s.r.l.

Nei confronti di

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
- INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO
- REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE
- CONCLUSIONI

ALLEGATI

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

L'Incarico

In data 13.12.2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Benevento Dott. Michele Monteleone, nominava la sottoscritta ingegnere Maria Luisa Bello, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento con numero A/2006 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.89/2023 R.G. Es., relativa alla vendita forzata dell'immobile pignorato sito in dentificato in catasto fabbricati del Comune di Foglio 94 particella 438 sub 30. **(Allegato 1: 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);

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

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

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

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'acquisito 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 Benevento 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 27.02.2024 si effettuava l'accesso sui luoghi di causa unitamente al custode giudiziario dell'immobile pignorato.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico dei beni al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. **(Allegato 2: Elaborato fotografico).**

In data 28.02.2024 veniva presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Benevento protocollata con nota n.25342 del 28.02.2.2024 **(Allegato 3: Richiesta di accesso agli atti e protocollo)**

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

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 dell'immobile oggetto del pignoramento**
b. **Descrizione del bene componente il lotto**
c. **Regolarità dell'immobile 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 DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di causa è sito nel Comune

Nelle seguenti ortofoto l'immobile è individuato rispetto al contesto urbano.

Ortofoto: vista d'insieme rispetto all'intero contesto urbano

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Ortofoto: vista rispetto al contesto del quartiere

Ortofoto 3: vista di dettaglio

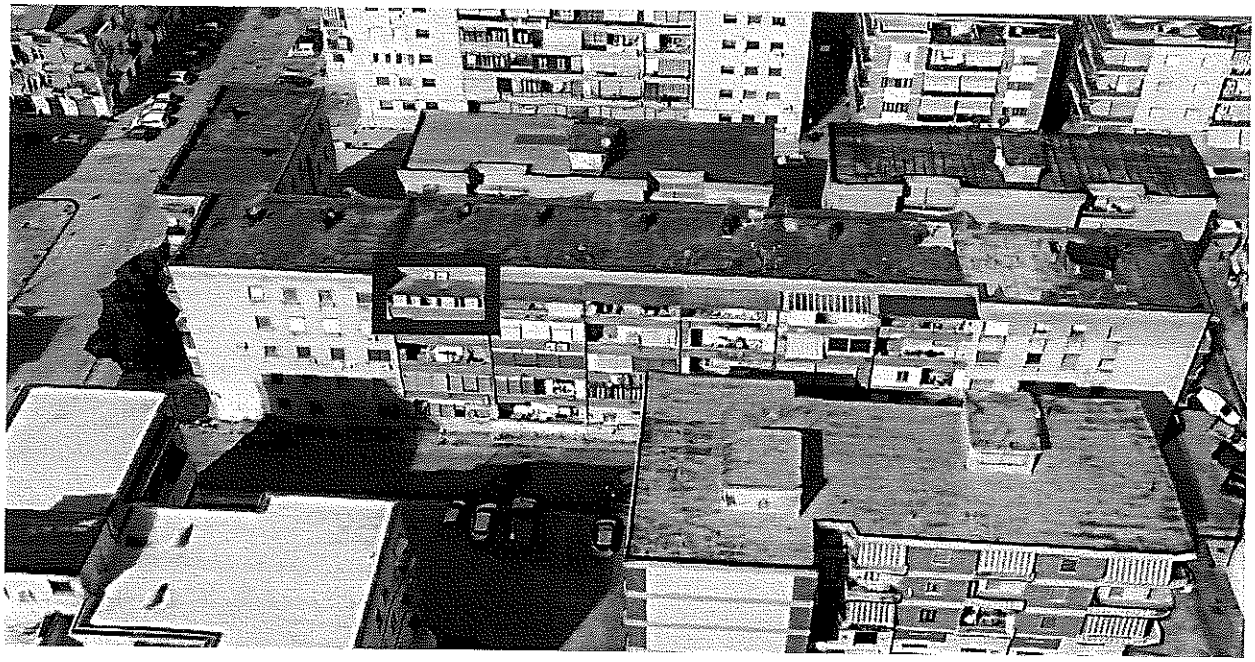
Il bene in oggetto è dunque localizzato nel rione Libertà, e più precisamente

ibile in cui è posta l'unità immobiliare è parte di una lunga cortina edilizia accessibile sia da attraverso percorsi carrabili interni al lotto residenziale. L'intera "stecca edilizia" è costituita da sei verticali (corrispondenti ai civici 1, 3, 5, 7, 9, 13), tutte costituite da 5 piani fuori terra e due appartamenti per piano.

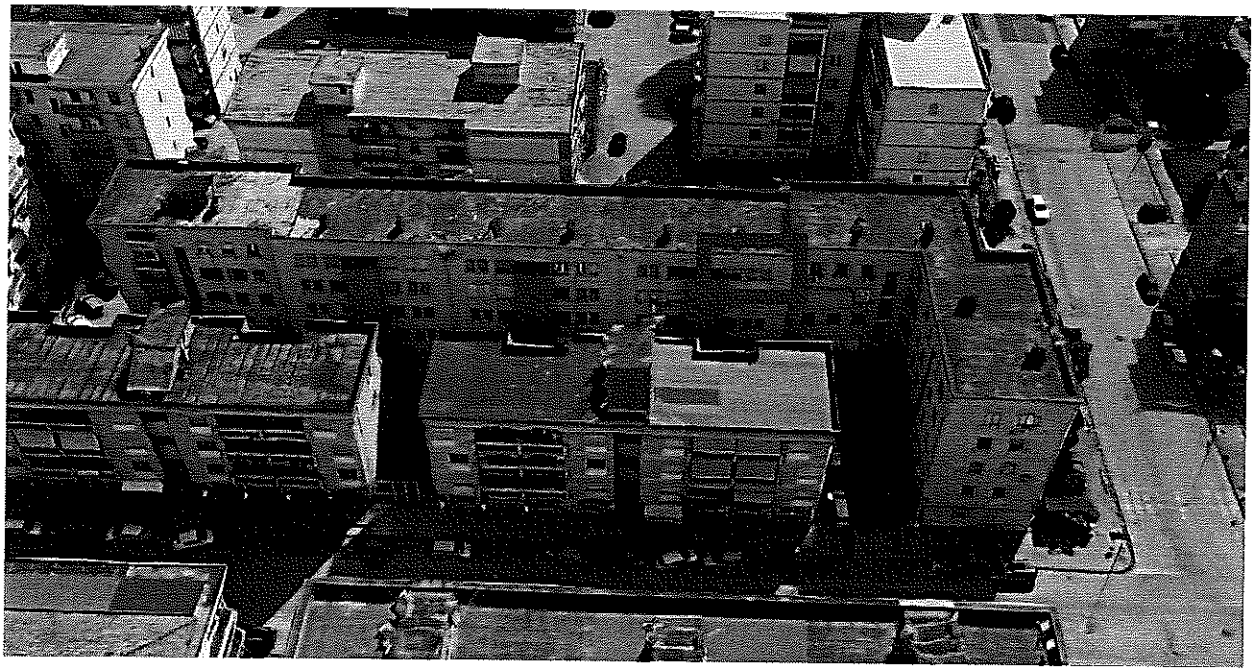
Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Il complesso edilizio è realizzato con struttura intelaiata in c.a., copertura piana non praticabile e collegamenti verticali privi di ascensore.

Nelle successive viste si identifica l'unità immobiliare all'interno del contesto edilizio.



Vista a volo d'uccello da ovest



Vista a volo d'uccello da est

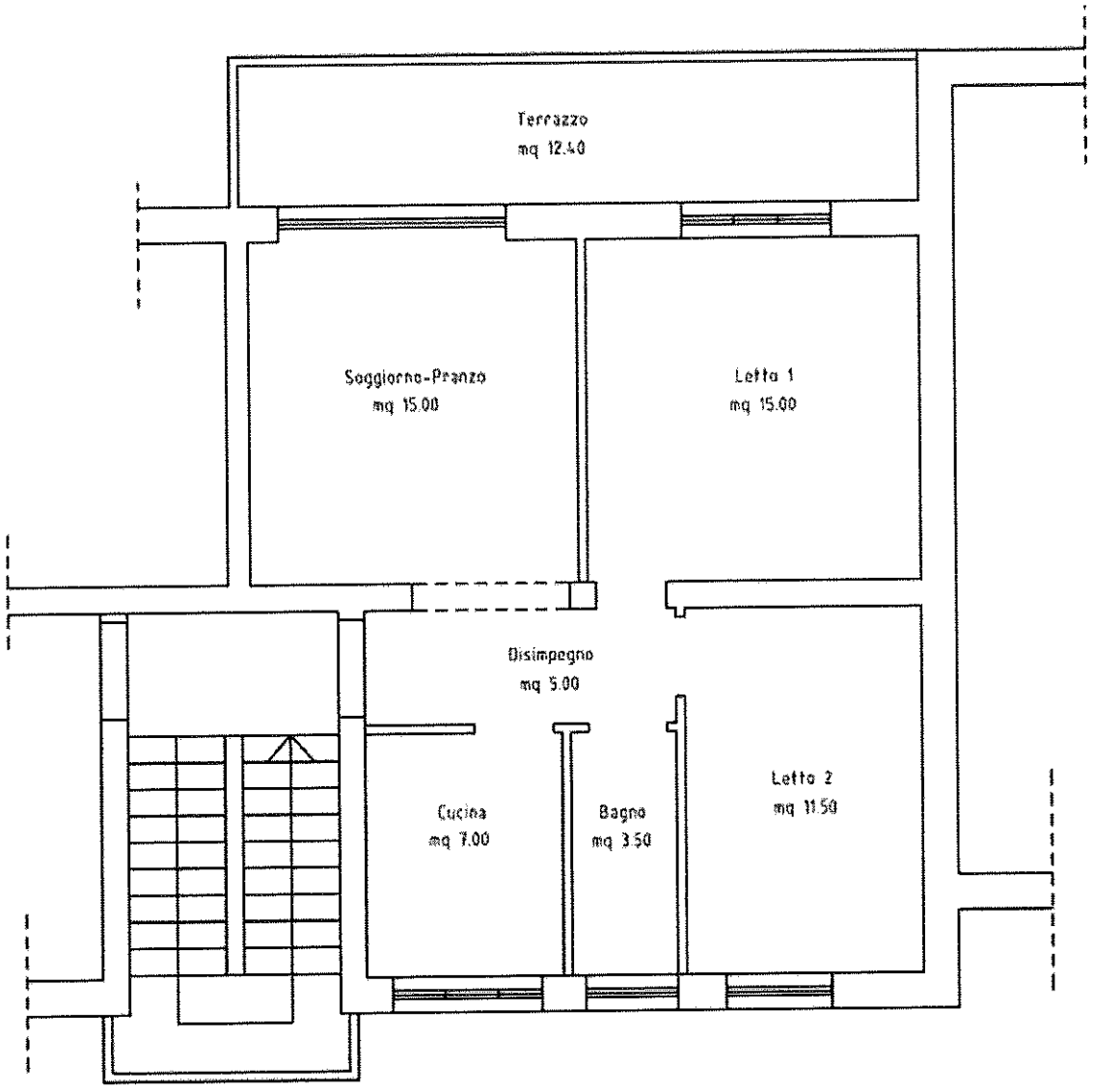
Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

b. DESCRIZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

Per la vendita si individua un unico lotto costituito dall'appartamento censito al NCEU al Foglio 94 p.lla 438 sub 30.

L'appartamento si trova all'ultimo piano di un fabbricato in cemento armato la cui costruzione risale in data antecedente il 1967. Il fabbricato risulta composto da 5 piani e non è dotato di ascensore.

Si riporta la planimetria dell'immobile a seguito dei rilievi effettuati:



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Piano terzo	Superficie netta coperta
Soggiorno-pranzo	15.00 mq
Letto 1	15.00 mq
Disimpegno	5.00 mq
Cucina	7.00 mq
Bagno	3.50 mq
Letto 2	12.50 mq
	Totale superficie netta = 58.00 mq

L'altezza utile del piano terra è di 3.00 m.

	Superficie non residenziale
Balcone	12.40 mq

Provenienza del bene: con atto di compravendita del 11.02.1971 rep.n.84610 racc. n. 9063 a rogito del notaio Barricelli Giovanni il signor : acquistava dall'Amministrazione del Demanio dello Stato l'alloggio sito in l all'epoca individuato al Foglio 57 particella 217 sub 30 (attualmente Foglio 94 particella 438 sub 30).

Con atto per notar Ambrogio Romano del 14.01.2003 rep.n.20119 registrato al n.971 il 26.02.2003, l'Amministrazione del Demanio dello Stato trasferiva all'Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Benevento l'intero suo patrimonio con precisazione che nel detto atto veniva trasferito anche l'alloggio in esame.

Con atto di compravendita a rogito notar Francesco Iazzeolla in data 26.04.2005 reg.to il 27.04.2005 al n.1702 gli eredi del signor e vendevano in favore di : la piena proprietà dell'immobile in oggetto. **(Allegato 4: Atto di compravendita)**

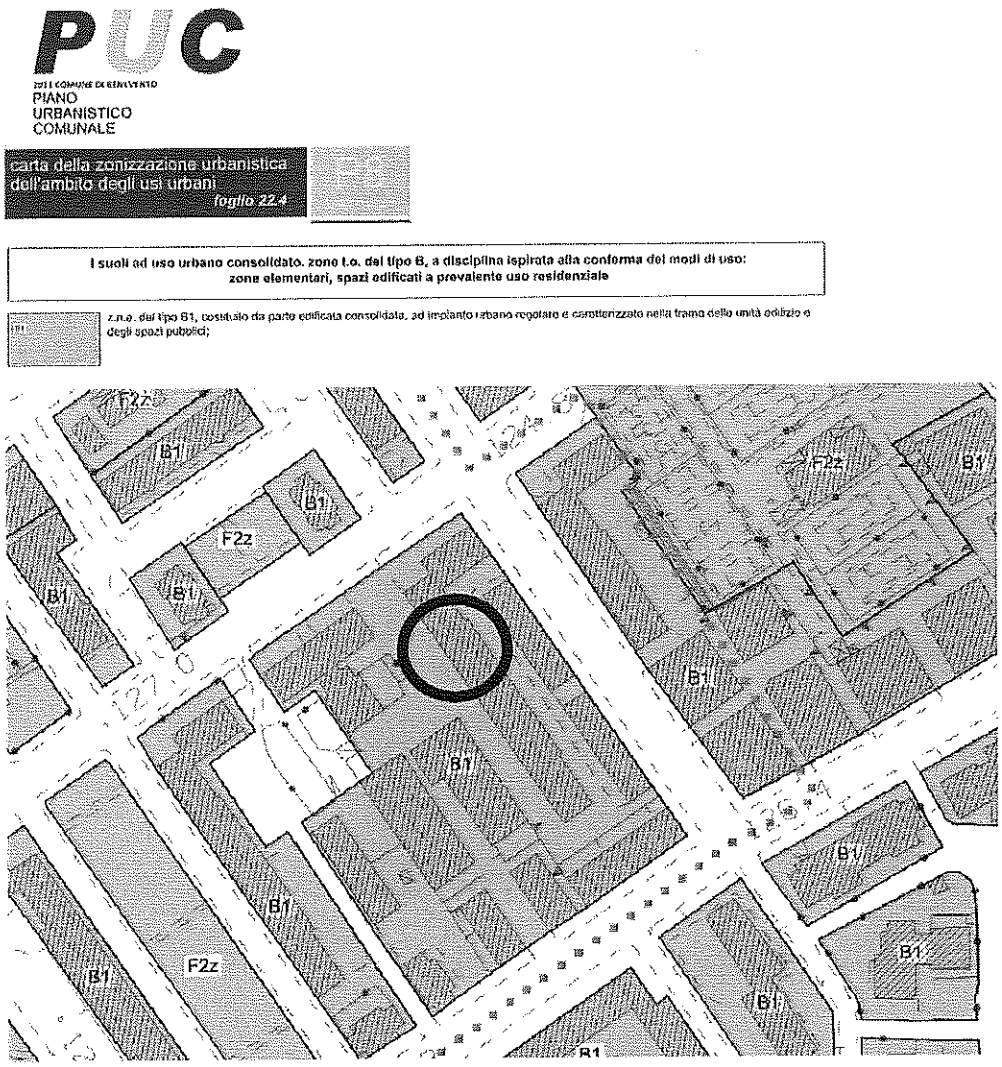
c. REGOLARITÀ DEL BENE

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1967, in muratura cemento armato., così come è possibile desumere dall'atto di compravendita a rogito del dott. Iannella Giovanni del 13.06.2011 rep. 36273/14119 trascritto al n.4826.

A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dalla sottoscritta, l'ufficio tecnico comunale rappresentava che nulla è stato possibile reperire relativamente al fabbricato oggetto di pignoramento. Sul terrazzo vi è una veranda chiusa; tale difformità catastale va comunque sanata con un costo di circa 2.500 euro.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Il vigente Piano Urbanistico Comunale (come riscontrabile dall'elaborato P8, foglio 22.4) individua l'immobile oggetto di causa in zona omogenea "B1, costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici".



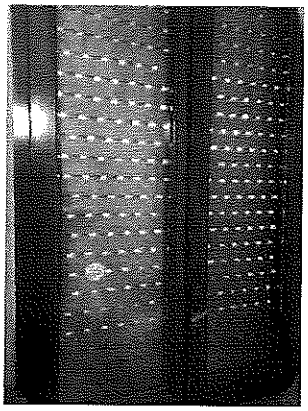
d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

L'appartamento risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica. Ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ai fini della determinazione dei criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli immobili e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, limitatamente all'immobile con destinazione residenziale.

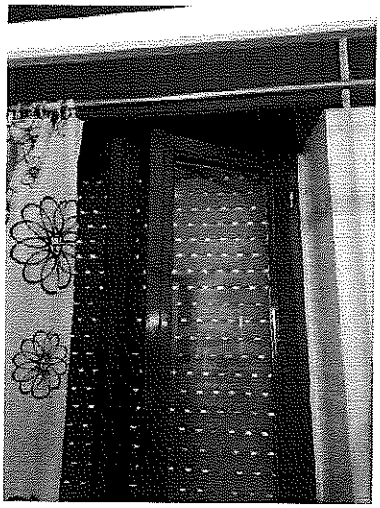
A seguito delle elaborazioni numeriche eseguite si afferma che l'appartamento si trova in classe energetica D. **(Allegato 5: APE)**

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

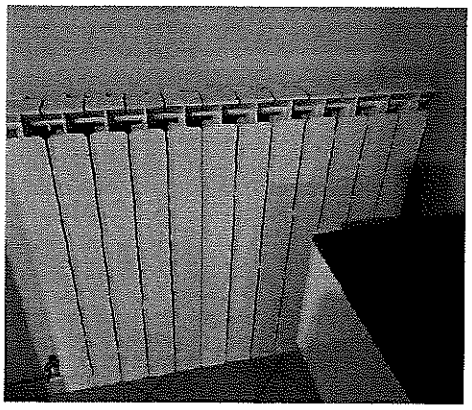
Gli infissi sono a vetro singolo.

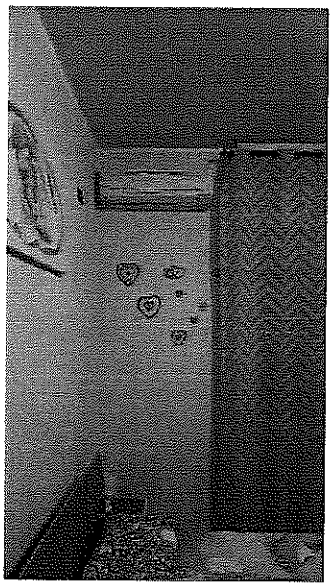


L'infisso del soggiorno e quello del bagno sono dotati di doppio vetro.

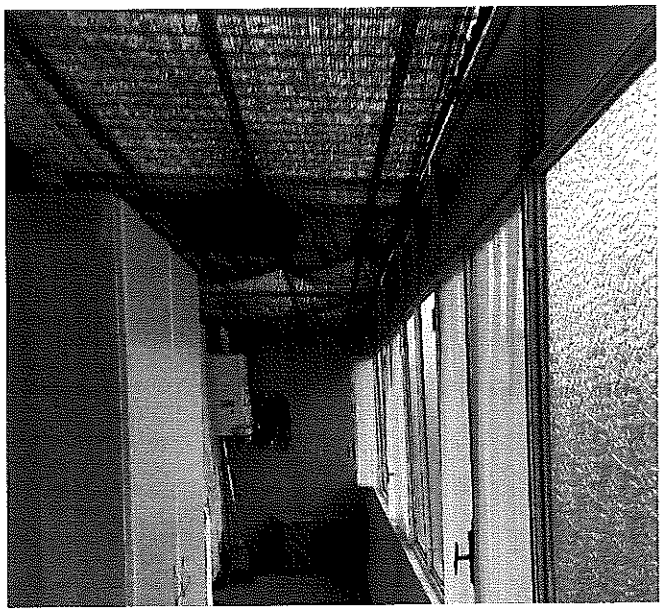


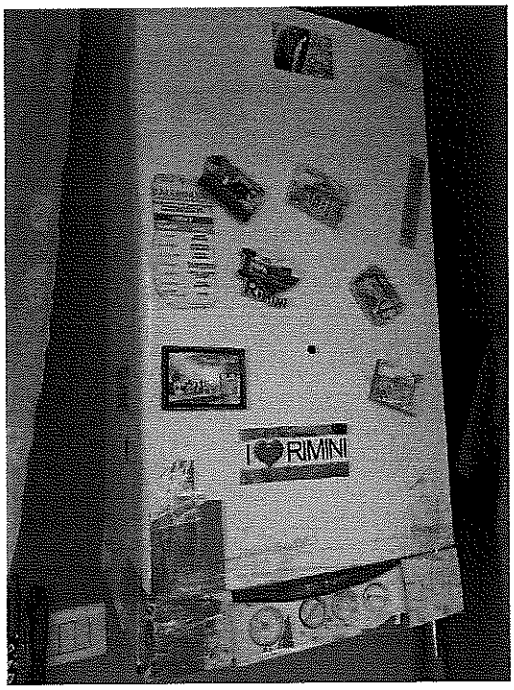
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.





Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

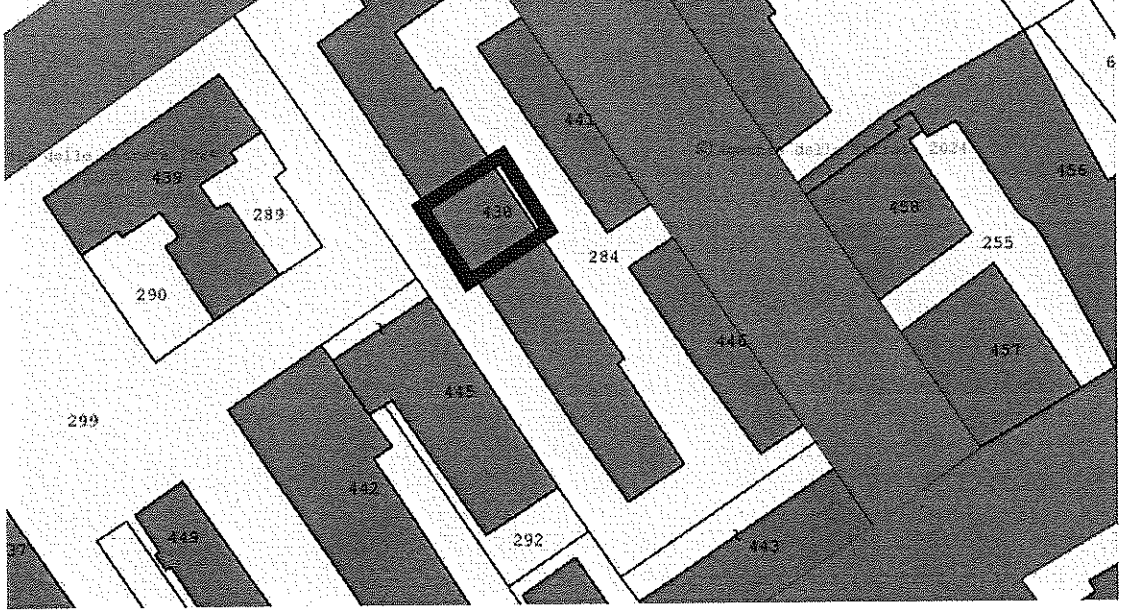




e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intero complesso in oggetto, la cui localizzazione è evidenziata nelle precedenti ortofoto, è identificato catastalmente al Foglio 94 del NCEU del comune di Benevento, alla particella 438.

Si riporta, di seguito, uno stralcio del foglio di mappa catastale.



Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

L'unità immobiliare oggetto di causa è catastalmente censita al subalterno 30, caratterizzato dei seguenti estremi.

Foglio	mappale	Sub	piano	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)
94	438	30	3	A4	2	4,5 vani	227,76

Legenda:
A4 abitazione di tipo popolare

L'unità risulta intestata a l ..... ıato a

.. . , entrambi proprietari per ½. **(Allegato 6: Visura e mappa catastale)**

Contrariamente a quanto risultante dall'ispezione catastale, l'appartamento è sito al quinto e ultimo piano.

Lo stabile è posto a 125 metri slm ed è identificabile attraverso le seguenti coordinate UTM: 33T, 480980 E, 4552308 N.

f. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

L'immobile è abitato dagli esecutati e dal figlio minorenne.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A carico dei beni vi sono le seguenti formalità:

Ispezione Numero: **T 146832** del: **27/03/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **9**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:
Catasto: **F** Foglio: **94** Particella: **438** Subalterno: **30**
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/04/2005 - Registro Particolare 3740 Registro Generale 6344 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 12874 del 05/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3802 del 1971
2	TRASCRIZIONE del 28/04/2005 - Registro Particolare 3905 Registro Generale 6611 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 72201/10208 del 26/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 28/04/2005 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 72202/10209 del 26/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 558 del 28/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

4	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 6567 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4824 Registro Generale 6568 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4825 Registro Generale 6569 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4826 Registro Generale 6570 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
8	ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 957 Registro Generale 6571 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36275/14120 del 13/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
9	TRASCRIZIONE del 13/07/2023 - Registro Particolare 6458 Registro Generale 8228 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1577 del 13/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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 similari, 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.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

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 mission:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;

- fornire sostegno all'attività estimale 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

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc43f78a2632641

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 esplicatosi 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:

$$\textbf{Valore immobiliare} = V_m = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario rilevato nel mercato (P_m) e la Superficie Commerciale del bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono racchiuse nel valore fornito dall'Agenzia delle Entrate sulla base del procedimento sopra esposto.

Per 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%.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Per cui, a partire dalla Superficie utile netta, aggiungendo il 10%, si calcola la Superficie utile lorda.

Piano terzo	Superficie lorda coperta
Soggiorno-pranzo	16.50 mq
Letto 1	16.50 mq
Disimpegno	5.50 mq
Cucina	7.70 mq
Bagno	3.85 mq
Letto 2	13.75 mq
	Totale superficie lorda = 63.80 mq

	Superficie non residenziale
Balcone	12.40 mq

In funzione dei parametri correttivi della Superficie utile lorda si ottiene la **Superficie Commerciale S_c**, valore finale da utilizzare nel calcolo del valore dell'immobile.

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 fino ad un minimo di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 X 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 X 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 X 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 X 5,00 = 12,50 mq
Posti auto scoperti (spazio aperto)	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 X 5,00 = 12,50 mq

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

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%

Superfice lorda coperta	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
63.80 mq	100% della superficie lorda	63.80 mq

Superficie non residenziale	Superficie ragguagliata	Superficie commerciale
Balcone - 12.40 mq	25% della superficie netta	3.10 mq

Totale Superficie Commerciale = 67.00 mq

- **Calcolo del valore P_m**

Dalla visura effettuata dell'immobile si evince che lo stesso è di categoria A/4 ovvero abitazioni di tipo popolari.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comun

Fascia/

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	800	1050	L	3,6	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	3,4	4,4	N
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	N
Box	NORMALE	550	750	L	2,8	3,6	N

A partire dalla media del valore minimo e massimo rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, attraverso una serie di coefficienti correttivi della stima che tengono conto delle peculiarità dell'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore P_m.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Coefficienti di correzione di stima

Conservazione	Coefficiente di merito
da ristrutturare	-10%
buono stato	0
ristrutturato	+5%
finemente ristrutturato	10%
nuova costruzione	10%

Luminosità	Coefficiente di merito
molto luminoso	+10%
luminoso	+5%

Esposizione / Vista	Coefficiente di merito
esterna panoramica	+10%
esterna	+5%
mista	0%
interna	-5%
interamente interna	-10%

Anzianità	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
autonomo	+5%
centralizzato	0
centralizzato valvole	+2%
assente	-5%

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione così come è possibile constatare dall'elaborato fotografico.

Il valore P_m è pari a 805 euro/mq.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Consultando i siti delle agenzie locali si può riscontrare che tale valore è assolutamente congruo.

Benevento •

€ 59.000 | 4 locali | 75 m² superficie | 1 bagno | 3 piano | No ascensore

32 Foto | Planimetria

Benevo

€ 45.000 | 2 locali | 70 m² superficie | 1 bagno | 2 piano | No ascensore

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

Valore immobile = $P_m \cdot S_c$ = 805 euro/mq · 67 mq ≅ 54.000,00 euro.

Per cui si ha che:

Valore immobile = 54.000,00 euro.

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

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 al Foglio n.94 particella 438 sub 30;
- L'appartamento è ubicato all'interno di un fabbricato che è stato costruito prima del 1967;
- L'immobile è abitato dagli esecutati e dal figlio minorenne;
- 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 del bene vi sono le seguenti formalità:

Ispezione Numero: **T 146832** del: **27/03/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**
Note individuate: **9**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di
Catasto: **F** Foglio: **94** Particella: **438** Subalterno: **30**
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota | **Ordina per data**
1	Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/04/2005 - Registro Particolare 3740 Registro Generale 6344 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 12874 del 05/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3802 del 1971
2	TRASCRIZIONE del 28/04/2005 - Registro Particolare 3905 Registro Generale 6611 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 72201/10208 del 26/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	ISCRIZIONE del 28/04/2005 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 6612 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 72202/10209 del 26/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 558 del 28/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4823 Registro Generale 6567 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
5	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4824 Registro Generale 6568 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4825 Registro Generale 6569 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641

7	TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4826 Registro Generale 6570 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36273/14119 del 13/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
8	ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 957 Registro Generale 6571 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 36275/14120 del 13/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
9	TRASCRIZIONE del 13/07/2023 - Registro Particolare 6458 Registro Generale 8228 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1577 del 13/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- L'immobile si trova in classe energetica D;
- Il più probabile valore di mercato del Bene pignorato è di **54.000,00 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, 08/04/2024

Firmato Da: MARIA LUISA BELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1bfc4378a2632641