

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILE SITO IN BENEVENTO**  
**c.da PIANO CAPPELLE**

**III.mo Giudice Delegato**

**M. L. D'Orsi**

**Al Custode Giudiziario**

**Dr. R. Roberto Prozzo**

**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Ing. Francesco Romano, con studio in S. Lorenzo Maggiore Via Pezzillo 44 p.1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BN al n.843, nominato in data 27.10.2022, Esperto (C.T.U.), dalla Dr.ssa M. L. D'Orsi ex art.568 c.p.c e incaricato di redigere una perizia ai sensi dell'art.173 bis disp. di attuazione del c.p.c. in relazione ai beni immobili di proprietà della XXXXXXXX la proprietà dell'immobile iscritto al Catasto dei Fabbricati al foglio 74 particella 221 sub.5 categoria C/2, consistenza 97 m<sup>2</sup> con una rendita catastale pari a € 225,43, in fase fallimentare con sentenza emessa in data 31/88.

Si ricopia l'incarico Giudiziale:

*«Il Giudice Delegato,*

*dato atto della presenza del curatore, debitamente convocato il quale si riporta alla relazione depositata il 19 ottobre insistendo per la nomina dello stimatore, posto che le precedenti valutazioni sono assai risalenti nel tempo e quindi non adeguate all'attualità evidenziando altresì che mancano gli atti necessari e prodromici per la predisposizione della successiva ordinanza di vendita.*

*IL Giudice*

*Preso atto di quanto innanzi, dispone nominarsi il perito per la stima dell'immobile assegnato alla procedura fallimentare, nomina all'uopo l'ing. Francesco Romano mandando al Curatore di sollecitare l'ausiliario nominato alla urgente evasione della perizia di stima, comunque non oltre il 15 gennaio 2023».*

L'immobile in questione è un deposito, facente parte di fabbricato suddiviso in subalterni con unità residenziali siti nel Comune di BN, Via Piano Cappelle, per

calcolarne il giusto valore immobiliare di detta porzione.

Per adempiere al mandato affidatomi, mi sono recato sul posto reperendo nel contempo i dati necessari ad effettuare: - accurate indagini di mercato riguardanti le compravendite avvenute nella zona interessata con l'ausilio di operatori immobiliari del luogo;

- analisi circa la posizione e la destinazione del bene;
- ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio competente.
- Siccome, all'atto del sopralluogo l'immobile difatto è risultato inaccessibile dal piazzale antistante, che conduce alla viabilità ordinaria SS7 Appia, è stato necessario visionare il progetto dei lavori per il distributore di Carburanti GIAP, presso l'Ufficio SUAP del Comune di BN. Difatti, è risultato che nell'effettuare la ristrutturazione del precedente distributore carburanti è stato chiuso l'accesso al piano seminterrato del fabbricato, tra cui l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica.

## **INDICE**

- 01 – UBICAZIONE DEL BENE IMMOBILE;**
- 02 – DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE;**
- 03 – STATO DEI LUOGHI;**
- 04 – DESTINAZIONE URBANISTICA/CATASTALE E PREESISTENZA;**
- 05 – PROVENIENZE VENTENNALI omississ... (già presenti nel fascicolo)**
- 06 – ISPEZIONI IPOTECARIE omississ... (già presenti nel fascicolo)**
- 07 – CRITERI DI VALUTAZIONE;**
- 08 – CONSIDERAZIONI VALUTATIVE;**
- 10 – MERCATO IMMOBILIARE;**
- 11 – STIMA E CONCLUSIONI;**
- 12 - INTERRUZIONE DEL VARCO DI ACCESSO AL DEPOSITO;**

## PREMESSA

Si valuta il bene di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXX a cui è stata attribuita la proprietà dell'immobile iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 74 particella 221 sub 5 categoria C/2, consistenza 97 m<sup>2</sup> con una rendita catastale pari a €225,43.

## 01 - UBICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

### 1.1 UBICAZIONE IMMOBILE PART.221 SUB.5- BENE DI PROPRIETÀ DELLA Sig.ra XXXXXXXXX

L'immobile è sito nel Comune di Benevento in C.da Piano Cappelle, piano seminterrato, all'interno della omonima zona. Risulta ben collegato con il centro di Benevento, a pochi metri dalla Statale SS7 APPIA, da cui si accedeva a mezzo di uno stradone. Si riportano le foto aeree di Google Earth ante e post intervento.



Foto anno 2019 (ante realizzazione il distributore GIAP)

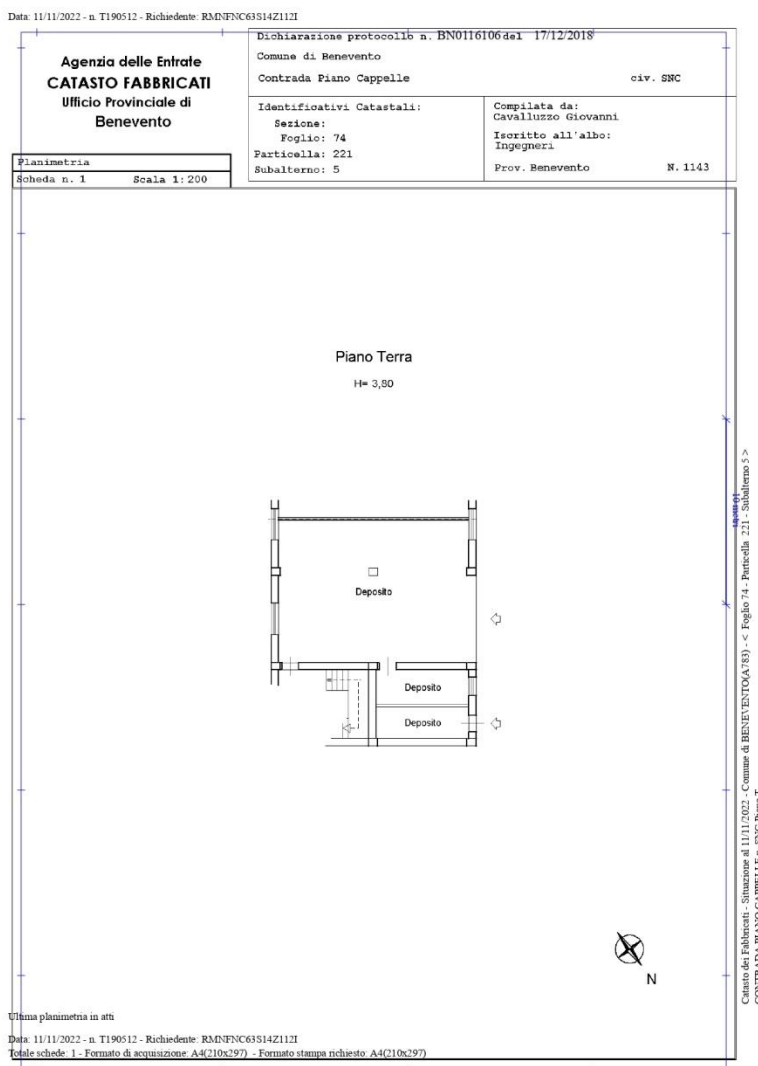


Foto anno 2022 (post realizzazione il distributore GIAP)

### 1.2 - DATI CATASTALI

- Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Benevento, Comune di Benevento;

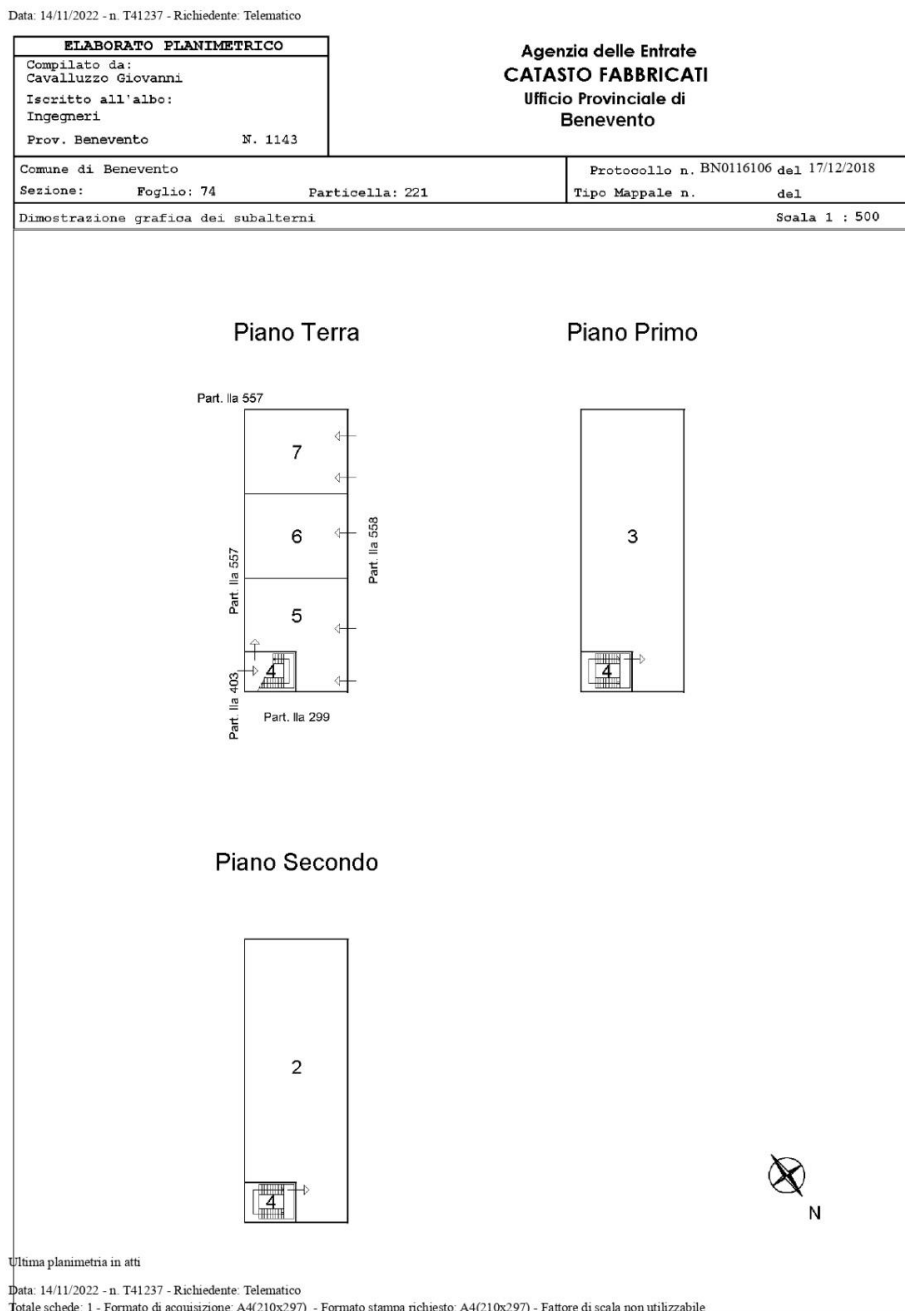
- Catasto Fabbricati; Intestazione: Foglio 74; Particella 221; Subalterno 5;
- Unità attualmente censita come Magazzino (C/2).
- Zona Censuaria 2; Classe 2; Consistenza netta 97 m<sup>2</sup> (a lordo delle murature tot.112 m<sup>2</sup>); Rendita Catastale € 225,43.
- Intestazione Nominativo: XXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000.
- L'immobile deriva dall'Atto Amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 20/04/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n.1140 registrato in data -ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Trascrizione n.497.5/2019 Reparto P.I. di BENEVENTO in atti dal 15/01/2019. Si riporta la planimetria catastale dell'u.i.



- L'immobile in questione è parte integrante di un fabbricato suddiviso in subalterni con il piano seminterrato lo spazio antistante è collegato al fabbricato con una

scala interna di collegamento tra il piano terra e piano seminterrato.

- Si riporta la sagoma del fabbricato ed i relativi subalterni assegnati, il sub.5 rappresenta l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.



Il piano dell'U.I. fg.74 p.lla 221 sub.5 è stato rappresentato come Terra T, invece dal piano viario si tratta del Piano Seminterrato S1 (difatti da un lato è a contatto con lo scannafosso), (vedi foto allegate).

## 02 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La relazione concerne la valutazione dei magazzini posti al piano S1 (censiti

come c/2, sub. 5)

L'unità immobiliare censita attualmente con il sub. 5, magazzino (C/2) e con il numero di part.Illa 221, è costituita, a seguito di un esame a vista, da una struttura mista in muratura e cemento armato e tamponature in muratura, il tutto rivestito con intonaco e verniciature di colore rosso; gli infissi sono costituiti da pannelli di vetro singolo e telaio in ferro con apertura ad ante; impianti idraulici ed elettrici e pavimentazione in parte in marmo e in parte in piastrelle.

Il fabbricato, nel suo intero, confina a nord-est con una strada secondaria di penetrazione di proprietà pubblica vicinale e ad uso del magazzino a piano seminterrato e terreno p.Illa 558, 403, 402.



Nella foto a piano seminterrato l'immobile oggetto di stima

### **03 – STATO DEI LUOGHI**

Al fine di una corretta valutazione degli immobili in oggetto il sottoscritto si è recato sul posto per poter effettuare un confronto con le planimetrie depositate e per redigere una documentazione fotografica attestante lo stato di fatto degli immobili. A prima vista gli immobili non presentano modifiche interne, non vi sono nuovi ambienti, né nuove aperture di ingresso a servizio delle strutture pertanto la planimetria è conforme allo stato dei luoghi.

### **04 – CONFORMITÀ URBANISTICA/CATASTALE, VINCOLI E SERVITÙ, TITOLARITÀ**

Al sottoscritto non è stato esplicitamente demandato di ricercare la



documentazione edilizia ed urbanistica per degli immobili sopra descritti; ma essi essendo stati già oggetto di atti traslativi e costitutivi (atto di divisione), viene da sé che lo stato dei luoghi è conforme a quello presente presso gli archivi Comunali e dell'Agazia delle Entrate - Territorio Provinciale di Benevento.

Pur tuttavia il sottoscritto ha richiesto senza esito agli uffici comunali documenti che attestano la regolarità urbanistico- catastale degli immobili in oggetto.

Ad ogni buoni fine si riportano le copie conformi delle planimetrie e le visure catastali, reperite presso l'Agazia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Benevento, degli immobili oggetto della presente perizia attestante la regolarità catastale dell'immobile; mappa catastale, foglio 74, particella 221 sub.5.

Secondo la documentazione reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato, si evince che gli immobili non sono stati oggetto di opere edilizie nel corso degli anni, che ne potessero compromettere la regolarità urbanistica e catastale. Difatti il fabbricato è rimasto nell'impianto che originariamente era stato realizzato.

## **05 – LOCAZIONE**

L' immobile in oggetto non risulta ad oggi occupato da terzi, esso risulta libero.

## **06 – PROVENIENZE VENTENNALI**

Ai fini della verifica della provenienza degli immobili oggetto della presente perizia, di seguito si riportano i passaggi di proprietà intervenuti nel tempo fino al 2017.

Intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 20/04/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n.1140 registrato in data - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE. Trascrizione n.497.5/2019 Reparto PI di BENEVENTO anche in atti dal 15/01/2023 visura.

Dalle analisi effettuate sulla documentazione in possesso del sottoscritto, la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Non ci sono ulteriori atti successivi a quelli sopra descritti.

## **07 – ISPEZIONI IPOTECARIE: trascrizioni e iscrizioni**

– Omississ (il sottoscritto non è stato incaricato di esaminare la situazione

ipocatastale dell'immobile che sicuramente è già agli atti del Tribunale).

—

## **08 – CRITERI DI VALUTAZIONE**

Obiettivo della stima è la determinazione di un giusto prezzo sulla base del valore di mercato del complesso immobiliare nel suo stato di fatto.

Il “Valore di Mercato” (VM) indica il più verosimile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe.

Il criterio di stima adottato è il Metodo Comparativo o di Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si prendono inoltre in esame i seguenti parametri:

- Computo metrico delle superfici;
- Destinazione d'uso dell'immobile;
- Caratteristiche ubicazionali e di accessibilità;
- Struttura e dotazione impiantistica;
- Qualità e stato edilizio;
- Pertinenze.

Per meglio identificare il valore di mercato degli immobili con similari caratteristiche, si effettua, per passaggi successivi e ricorrendo in modo incrociato a diverse fonti di documentazioni:

- a. Ricerca telematica sui portali di “immobiliare.it” per l'individuazione di immobili con situazione urbanistica, qualificazione ambientale ed infrastrutturale, conservazione, tipologia e superfici simili;
- b. Confronto con alcuni intermediari delle Agenzie Immobiliari della zona per l'individuazione dell'entità della loro offerta. Tali colloqui hanno permesso anche un approfondimento conoscitivo delle caratteristiche e dei valori più generali del rapporto domanda/offerta del mercato locale;
- c. Reperimento dei valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Benevento, con valori antecedenti fino al primo semestre 2014, al fine di avere un quadro più



esaustivo dell'andamento del mercato immobiliare;

- d. Confronto della documentazione raccolta con i dati a disposizione per perizie precedentemente svolte in zona.

## **09 – CONSIDERAZIONI VALUTATIVE**

Il metodo Comparativo o del Mercato è applicabile in presenza di beni comparabili e di informazioni recenti ed attendibili che permettano di determinare riferimenti significativi riguardanti le quotazioni di mercato. La quantità e la qualità delle informazioni è, infatti, condizione indispensabile per la costruzione del campione di comparazione e per la selezione ed elaborazione dei dati. Tali condizioni vengono soddisfatte da beni con caratteristiche definibili ordinarie o tipiche, acquistati e venduti con frequenza e regolarità. I dati di mercato debbono quindi essere sufficientemente dettagliati e pertinenti affinché possano essere assunti come base per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare in stima.

I valori unitari assegnati alle singole superfici (e destinazioni d'uso) possono differire da quelli reperiti nel Mercato Immobiliare, in quanto questi ultimi sono stati elaborati per adattarli alle caratteristiche sia intrinseche (consistenza, forma, funzionalità) che estrinseche (ubicazione, accessi, zonizzazione urbanistica) del bene immobile in oggetto.

In relazione alle indagini di mercato svolte ed alle caratteristiche del bene in esame, si è quindi in condizione di attribuire al cespite oggetto di stima il più probabile giusto prezzo individuato tramite la parametrizzazione dei dati riguardanti il mercato immobiliare della zona.

## **10 - MERCATO IMMOBILIARE**

A seguito dell'indagine svolta risulta, contrariamente all'aumento dei prezzi avvenuto negli ultimi anni (primi inizi anni 2000), che il mercato immobiliare ha subito una sensibile discesa dei prezzi ma soprattutto del numero delle transazioni. L'andamento del numero delle transazioni evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006 attestandosi all'attualità a valori inferiori rispetto al biennio 2002-2003 e quasi in linea rispetto al biennio 2000-2001; il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2007/2008

si attesta attorno al 15%, per poi scendere mediamente al 40% all'attualità anno 2022.

Dopo l'impennata dei prezzi registrata dal 2005 al 2007, le quotazioni subiscono una brusca frenata soprattutto nelle città più grandi. L'attuale crisi economica in atto ha modificato le condizioni socio-economiche del mercato immobiliare influenzando la formazione dei prezzi alla data di stima.

La presenza di un'offerta molto forte e di immobili messi in vendita non trova riscontro nella conclusione delle trattative portando all'abbassamento dei prezzi. Sul mercato privato viene attribuito un valore di mercato in base alla destinazione delle volumetrie, allo stato di conservazione, alla presenza di accessori e/o servizi e/o impianti, considerando lo stato di fatto delle costruzioni, dei materiali utilizzati, della fungibilità, della forma e dalla consistenza delle pertinenze esclusive esterne e dell'accessibilità. Le Unità immobiliari urbane in questione sono ubicate in zone prossime alla città di Benevento e anche in base alle ricerche effettuate tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI).

A fronte di tali ricerche, dei parametri sopra citati e dell'ausilio del portale di ricerca "immobiliare.it" al fine di individuare immobili simili per caratteristiche alle unità oggetto della presente perizia, ho riscontrato che i magazzini in oggetto sono così stimati a m<sup>2</sup>:

magazzini: da € 300,00 a € 800,00

I prezzi sopra citati fanno riferimento ad immobili simili reperiti sul portale "immobiliare.it" e ai valori rappresentativi all'anno in corso (vd. ricerche immobiliari in allegato).

A seguito di una ricerca effettuata (Valori OMI - fonte Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari di Benevento) riportiamo i valori medi riferiti ai precedenti semestri.

Per quanto riguarda i magazzini, tipologia/destinazione d'uso non presente nel portale dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI), sono stati presi in considerazione i valori riferiti ai Box Auto, in quanto gli immobili sono siti al piano seminterrato e sono raggiungibili attraverso accesso/rampa carrabile.

Va anche aggiunto che l'immobile de qua, siccome possiede una notevole altezza pari a mt.3.80 potrebbe essere utilizzato anche come locale commerciale, come del resto sono presenti in zona.

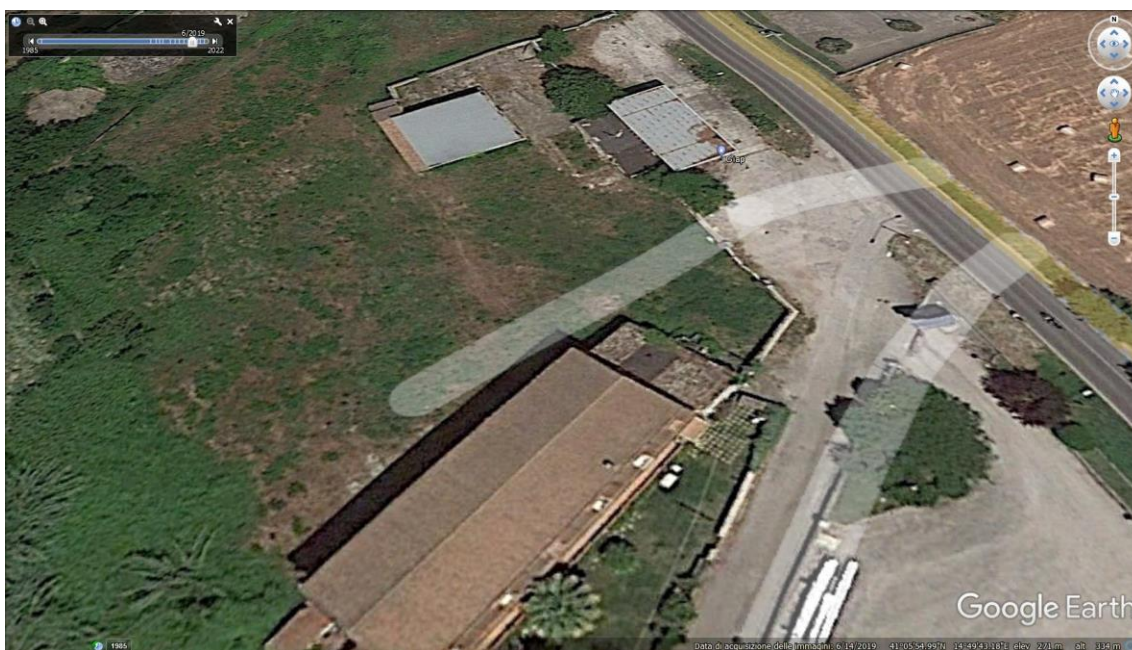
A seguito delle indagini sopra descritte e secondo la costante diminuzione del

valore immobiliare dal 2020 al 2022, nell'anno in corso **si stima un valore presunto di medio di €.500,00 m<sup>2</sup>.**

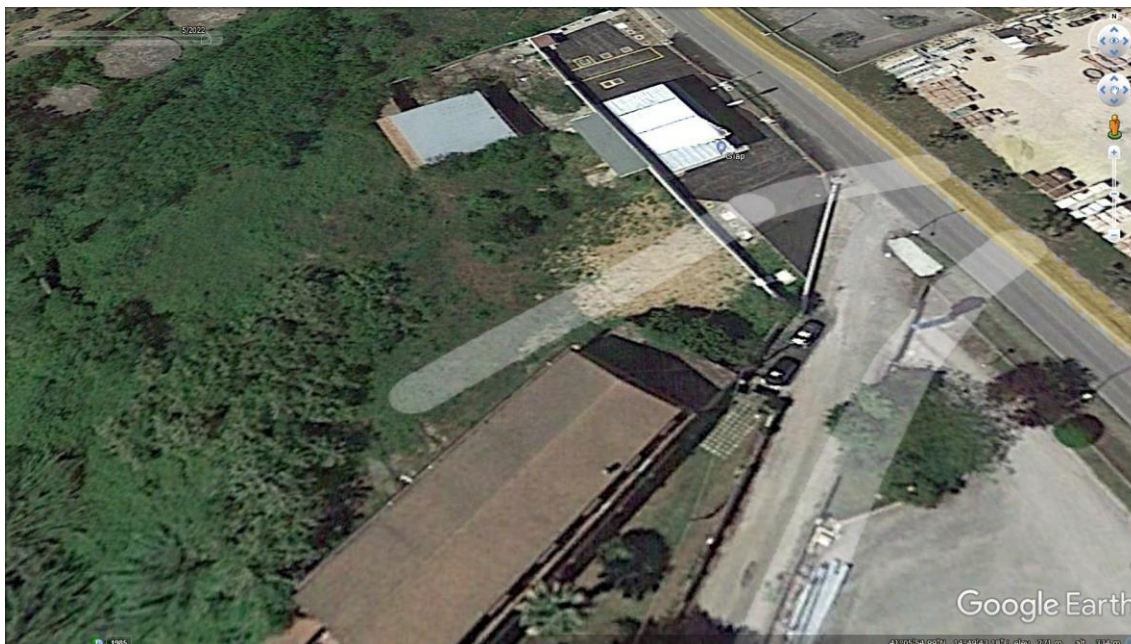
### **INTERRUZIONE DEL PASSAGGIO PER L'ACCESSO AL LOCALE DEPOSITO DALLA SS7**

Il sottoscritto durante l'accesso in sito poteva verificare che il locale deposito risultava difatti intercluso, in quanto per raggiungere lo stesso era stata lasciata una piccola porticina che consentiva a malapena, e solo a piedi, di poter accedere al citato locale in ditta XXXXXXXXX XXXXXXXX (oggetto della presente consulenza tecnica).

Sul punto viene mostrata una foto del 2019 quando il passaggio era consentito, la stessa foto indica la strada di penetrazione dalla via APPIA SS7



Si raffronti con la foto seguente relativa al 2022, quanto sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione del deposito e annesso distributore carburanti



Il sottoscritto ha all'uopo chiesto al Comune di Benevento ufficio SUAP la documentazione progettuale relativa alla ristrutturazione dell'impianto carburanti, acquisita con prot. N.135516 in data 15.12.2022 consegnata in data 29-12-2022.

Si riporta in merito la risposta del comune di BN

**In riscontro alla Vs. richiesta, specificata in oggetto, prot. n.131343 del 15.12.2022, si trasmette, in allegato, per quanto di competenza di questo Ufficio, il Provvedimento Autorizzativo Unico n.1 del 24/01/2020 afferente le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento funzionale di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione, ubicato lungo la S.S.7 Appia (Km. 266+900) – loc. Piano Cappelle del Comune di Benevento in catasto Foglio 74 p.IIa 402, richiedente: Gestione Impianti Autonomi Petroli in sigla (Amm.re Unico D'Arbes Fabio).**

**Si trasmette, altresì, la documentazione tecnico-grafica e descrittiva costituente il fascicolo progettuale posto alla base del suddetto Provvedimento Autorizzativo.»**

Orbene, sul punto, sotto il profilo tecnico urbanistico, va da se che è fuori discussione la regolarità dell'Autorizzazione, così come rilasciata dal Comune di Benevento.

Potrebbe risultare invece in discussione, sotto il profilo civile, la circostanza di una eventuale lesione dei diritti domenicali degli immobili ubicati nel piano

seminterrato del fabbricato di cui alla p.lla 221, assoggettata alla procedura fallimentare n.31/88.

Difatti, con la ristrutturazione del distributore carburanti e con la realizzazione ex novo del muro di cinta a cortina, tendente ad isolare l'area retrostante, dove tra l'altro si affacciano i locali a deposito. Difatti viene meno un requisito essenziale, quello della connessione alla viabilità ordinaria, passando direttamente attraverso l'area destinata al deposito carburanti.

Dalla tavola grafica n.2 del progetto approvato dall'ufficio SUAP del Comune di Benevento risulta che prima della ristrutturazione erano presenti n.2 varchi che successivamente sono stati chiusi (contrariamente a quanto riportato nella tavola progettuale n.3).

Si riportano le foto dello stato dei luoghi come attualmente rinvenuti dal sottoscritto durante le operazioni in sito:



In primo piano la piccola porta attraverso la quale si accede all'area antistante il locale oggetto di stima fg.74 p.lla 221/5 (foto lato antistante –piazzale GIAP- e retrostante)





Sulla foto si vede il muro di cinta realizzato ex novo, in mattoni forati, a confine con la parete di tufo preesistente;



Muro di cinta a cortina realizzato nei punti dove avveniva il varco d'accesso ai locali posti al piano seminterrato del fabbricato p.IIa 221.





Fabbricato di cui al fg.74 p.la 221, zona in cui avveniva l'accesso attualmente inibita al transito diretto carraio e veicolare





In primo piano l'immobile di cui al fg.74 p.la 221 sub.5 oggetto di perizia.



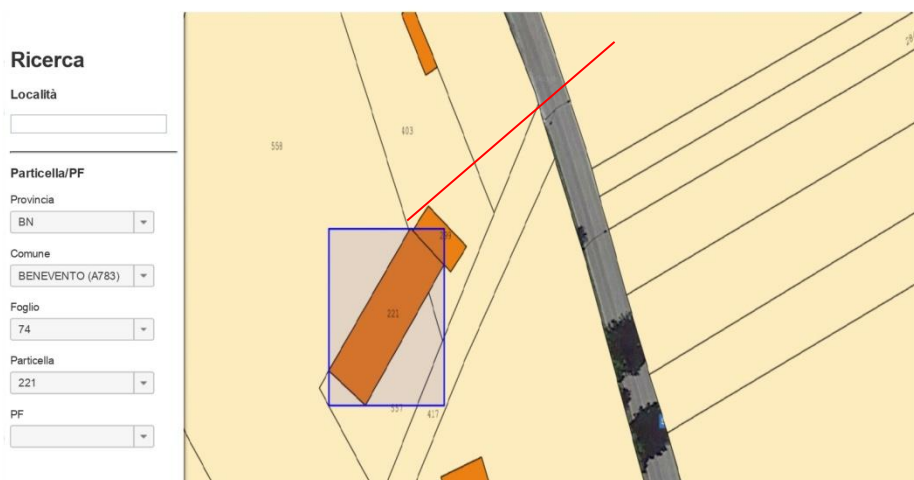
Scatto effettuato dal piazzale del distributore carburanti GIAP da dove è inibito

qualunque accesso per la presenza della recinzione.

Sotto l'aspetto giuridico non è dato sapere se l'accesso al fabbricato potrebbe essere, comunque garantito dalla p.lla 558 circuitando il distributore di carburanti (p.lla 402) e 403. Sul punto si rimette la questione alla valutazione del G.D.

Topoprogram - Consultazione mappe

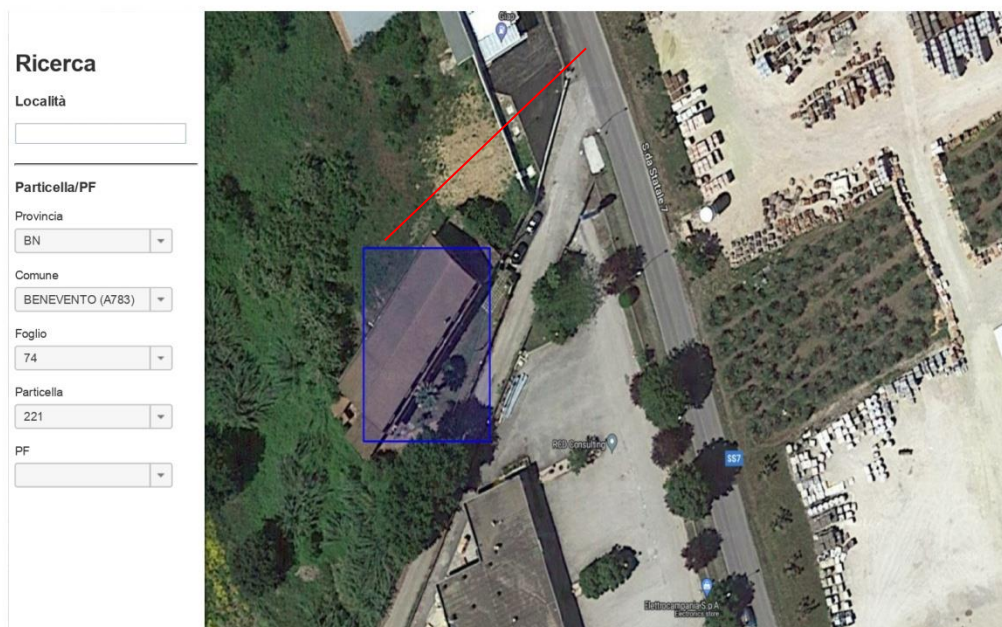
<https://www.mappeweb.it/mappe/index.php>



MAPPA

Topoprogram - Consultazione mappe

<https://www.mappeweb.it/mappe/index.php>



STATO DEI LUOGHI ATTUALE foto aerea da Google Eart



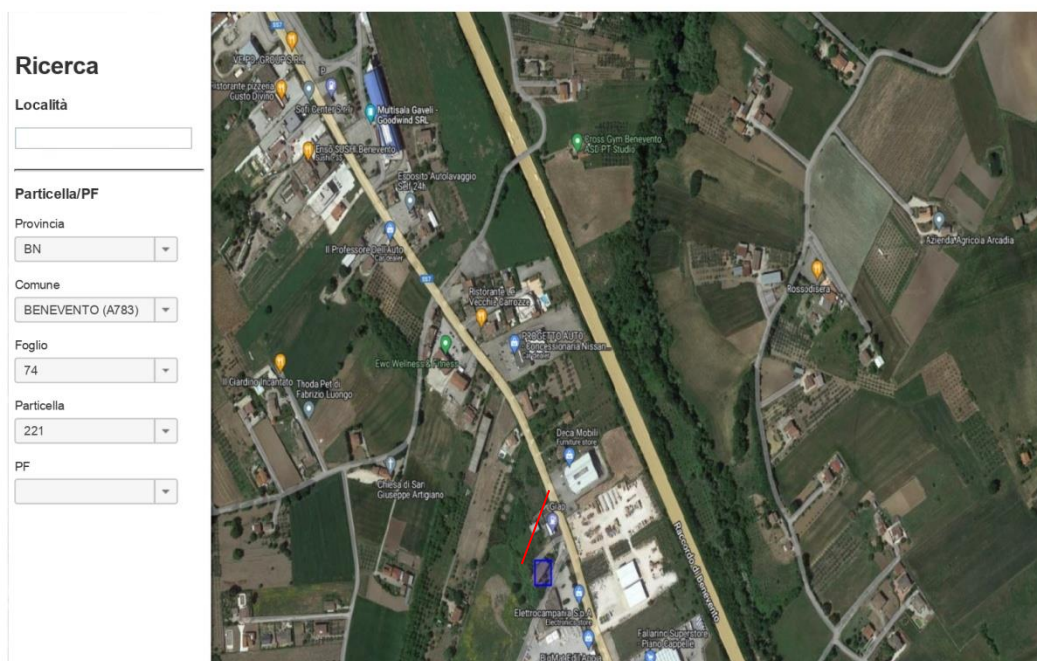


FOTO PANORAMICA DELLA ZONA DOVE SI INSERISCE L'IMMOBILE

## 11 – STIMA E CONCLUSIONI

A seguito delle ricerche e delle valutazioni sopra riportate si ritiene opportuno tener conto di entrambi i parametri (Valori OMI ed Immobiliare.it), al fine di effettuare una più corretta stima degli immobili oggetto della presente perizia.

Prendendo in considerazione l'ubicazione, la destinazione che l'andamento del mercato degli immobili, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del contesto immobiliare, si attribuisce un valore medio di mercato per la superficie utile di:

p.lla 221 Sub.3    mq. 97,00    X    € 500,00 = € 48.500,00

**Totale € 48.500,00.**

Qualora il sig. G.D. dovesse chiedere il ripristino dello stato dei luoghi quo ante ristrutturazione dell'impianto carburanti, vanno aggiunti, salva diversa disposizione, anche gli oneri per l'esecuzione del ripristino al momento della riconsegna degli immobili, computo da valutare a parte.

Tanto doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Di seguito le specifiche della documentazione allegata:

- Estratto di mappa e Visura Catastale;

- Planimetrie ed Elaborato planimetrico dell'U.I. censita in Catasto Fabbricati;
- Documentazione fotografica.
- certificato APE;

S. Lorenzo Maggiore lì, 12.01.2023

*// CTU*

Ing. Francesco Romano