



Tribunale di Benevento
Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE E DI
TERRENI UBICATI NEL COMUNE DI ARPAIA (BN)**

Giudice dell'Esecuzione

Giudice Dott. M. Monteleone

Procedura di Esecuzione Immobiliare

N. 211/2019 R.G.Es.

Custode:

Dott. Ivana Iamiceli

Ctu:

Ing. Maria Luisa Bello

Promosso da

[REDACTED]

Nei confronti della società

[REDACTED]



CONTENUTI

L'INCARICO

I QUESITI

LE OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

CONCLUSIONI

ELENCO ALLEGATI

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E NOTA SPESE

ALLEGATI



L'INCARICO

In data 09.03.2022, 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.211/2019 R.G.Es., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Arpaia identificati in catasto fabbricati del Comune di Arpaia al foglio n.1 p.lla 231 ed al catasto terreni al foglio 1 p.lla 133-p.lla 149-p.lla 171-p.lla 360-p.lla 361-p.lla 362-p.lla 363. (**Allegato 1: Incarico**)

In data 11.03.2022 la sottoscritta depositava l'accettazione dell'incarico mediante deposito telematico nel fascicolo della procedura. (**Allegato 2: Accettazione incarico**)

I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U il seguente incarico:

- a. alla esatta **individuazione dei beni oggetto del pignoramento** con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'esatta elencazione ed **individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stati di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- c. alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli



atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

- d.** indichi se è presente o meno l'**attestato di certificazione (ACE/APE)**;
- e.** all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;
- f.** all'indicazione dello **stato di possesso degli immobili** precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- g.** alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- h.** ad acquisire ogni **informazione concernente**:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso



- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- i.** alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando – previa specificazione del valore riportato dall’OMI – distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell’immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tagli adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;
- ii.** nel caso si tratti di **quota indivisa** precisi se l’immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in casi di terreni, proponga in allegato alla perizia un’ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l’approvazione da parte del giudice, sentite le parte, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 cod. proc. civ., dall’art.846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l’intero immobile (in difetto di offerta per l’acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell’importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l’udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell’intero.



LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della relazione estimativa si sono resi necessari diversi accessi presso:

- L'Agenzia del Territorio della provincia di Benevento per rilevare la situazione catastale mediante acquisizione degli estratti del catasto delle mappe censuarie e di altra documentazione utile.
- L'Ufficio Tecnico Comunale di Arpaia 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 06.04.2022 la sottoscritta, unitamente alla dott.ssa Iamiceli Ivana, custode giudiziario degli immobili pignorati, effettuava l'accesso sui luoghi di causa in Arpaia (BN) alla via Appia.

Veniva eseguito un rilievo metrico e fotografico degli immobili al fine di poter rappresentare lo stato dei luoghi. (**Allegato 3: Elaborato fotografico**).

In seguito all'istanza di accesso agli atti presentata in data 04.04.2022 al Comune di Arpaia (**Allegato 4: Richiesta accesso agli atti al Comune di Arpaia**), l'ufficio inoltra il piano regolatore generale del comune e la destinazione urbanistica dei terreni, oltre a quanto depositato agli atti del comune relativamente all'immobile censito al foglio n.1 p.la 231. (**Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati**).

In data 30.06.2022 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere la documentazione tecnica richiesta, essendo la stessa molto voluminosa e non facilmente scannerizzabile dall'Ente. In data 11.07.2022 tale documentazione, preventivamente scannerizzata per allegarla alla presente relazione tecnica, veniva restituita al Comune di Arpaia.

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:

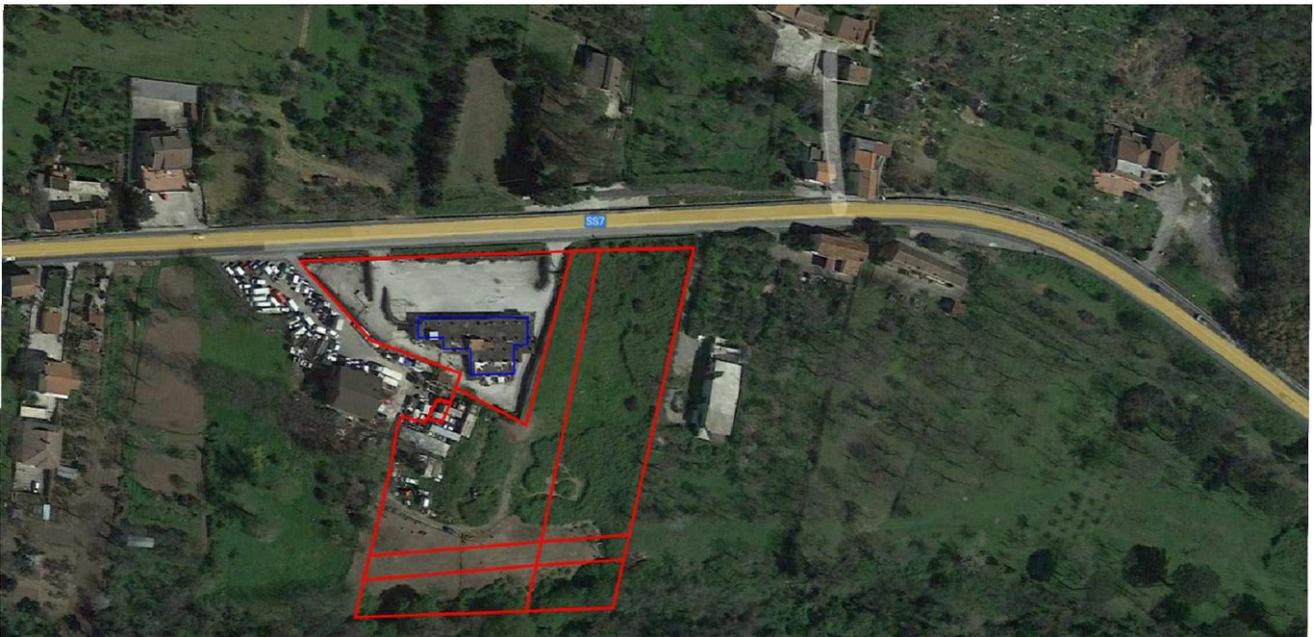
- a. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**
- b. Individuazione dei beni componenti il lotto**
- c. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**
- d. Attestato di certificazione (ACE/APE)**
- e. Identificazione catastale**
- f. Stato di possesso degli immobili**



- g. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni
- h. Altre informazioni concernenti i beni
- i. Valutazione complessiva dei beni
- j. Conclusioni

a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto di causa sono siti nel Comune di Arpaia, in Provincia di Benevento, lungo la Strada Statale n° 7 “Appia”, in località Cagni.



Ortofoto con individuazione del compendio oggetto di procedura



Vista satellitare con individuazione della localizzazione del compendio oggetto di procedura



I beni in parola si trovano a circa 1 km a ovest del centro capoluogo comunale e a breve distanza dal confine comunale con il territorio di Forchia, posto a circa 300 metri a ovest.

Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'estratto di mappa:



Estratto dal Foglio di mappa 1 del Comune di Arpaia

Le aree in parola sono tutte tra loro confinanti e sono così delimitate: a nord dalla Strada Statale n° 7, a sud da un corso d'acqua demaniale, a est e a ovest da altri compendi privati.

I beni sono siti a una quota variabile tra 213 e 226 metri slm; per una rapida geolocalizzazione del sito si forniscono le coordinate UTM del fabbricato identificato dal mappale 231: Fuso 33, 460870 Est, 4542828 Nord.

Allo stato attuale, la particella 213, prospiciente la strada Statale, è totalmente occupata da un'attività commerciale, al momento non attiva, costituita da un fabbricato sviluppato su due piani (terra e seminterrato) aventi ciascuno superficie coperta pari a 524 mq; il resto della superficie del lotto è pavimentata e destinata alla sosta o ad aree di servizio (movimentazione merci, carico e scarico, ecc.). Tale lotto è completamente recintato e presenta due accessi carrabili sulla Strada statale alle chilometriche 233+569 e 233+639, oltre ad un ulteriore accesso – anch'esso carrabile – su una stradina privata all'altezza della chilometrica 233+534 della strada statale.

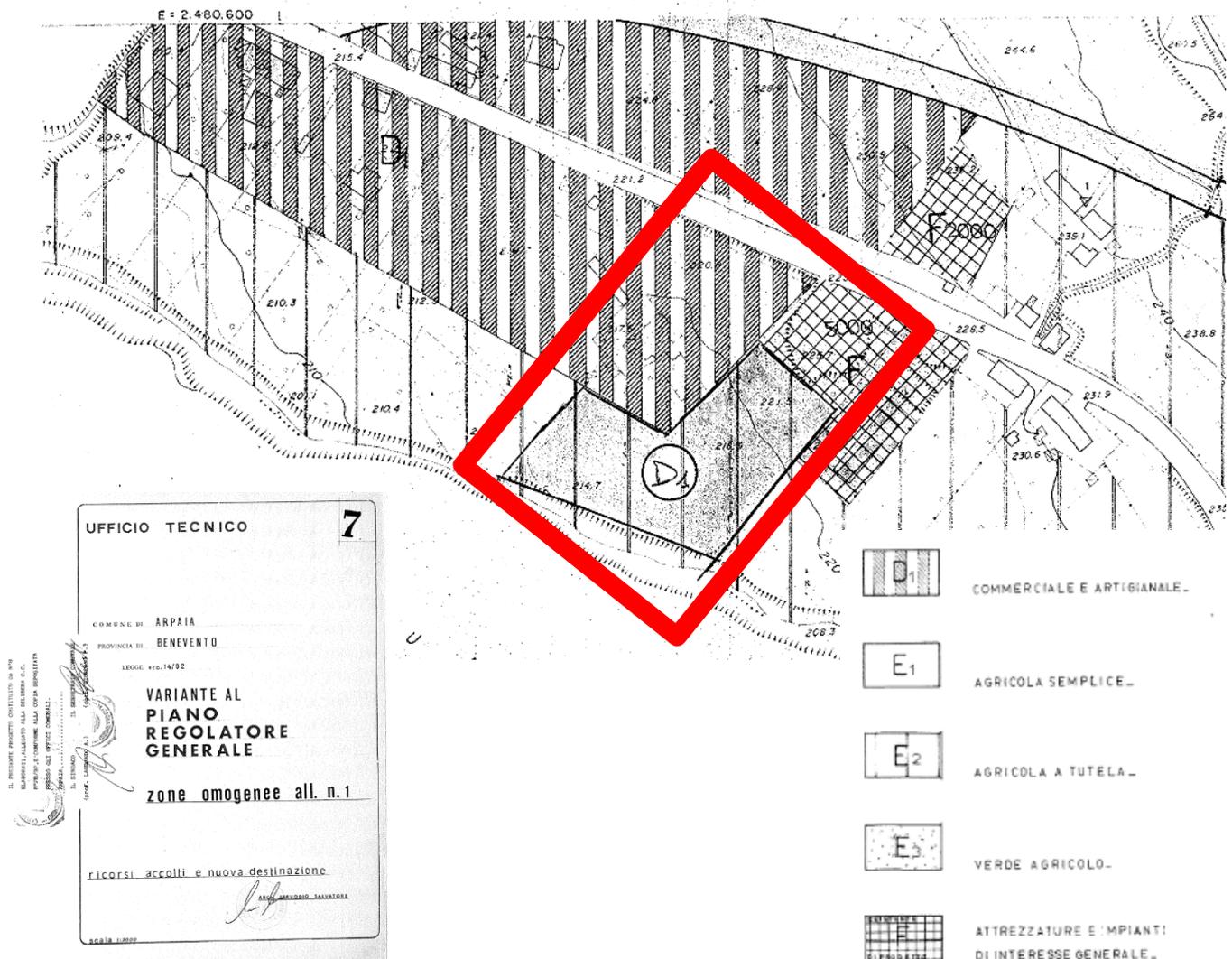
Tutti gli altri lotti non sono urbanizzati e sono attualmente incolti.



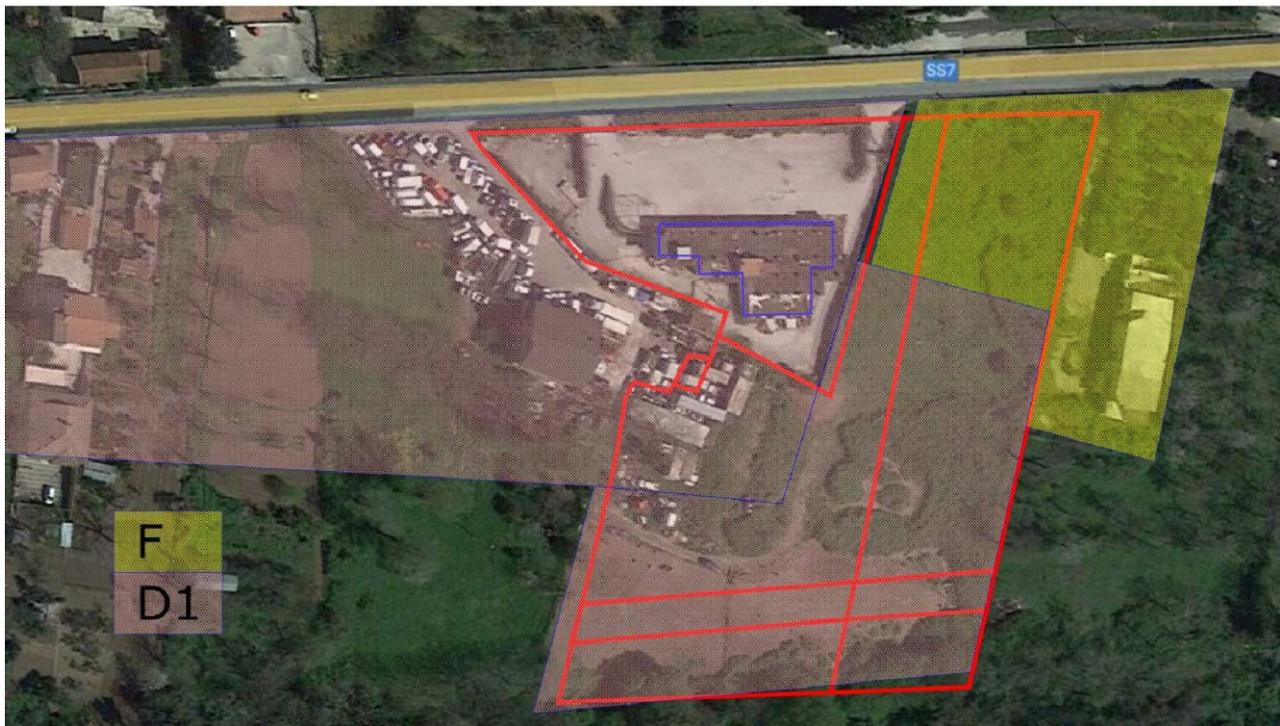
La particella 149 è occupata, non è possibile per chi scrive definire a che titolo, da un'attività di stazionamento / deposito di mezzi pesanti.

La destinazione urbanistica dei beni in oggetto è ricavabile dall'allegato n. 1 "zone omogenee" della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di Arpaia, allegata alla Delibera di Consiglio comunale n° 28 del 1992.

Si riporta, di seguito, uno stralcio dell'elaborato.



Per favorire la lettura della precedente tavola si riporta la zonizzazione urbanistica sull'ortofoto.



b. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI

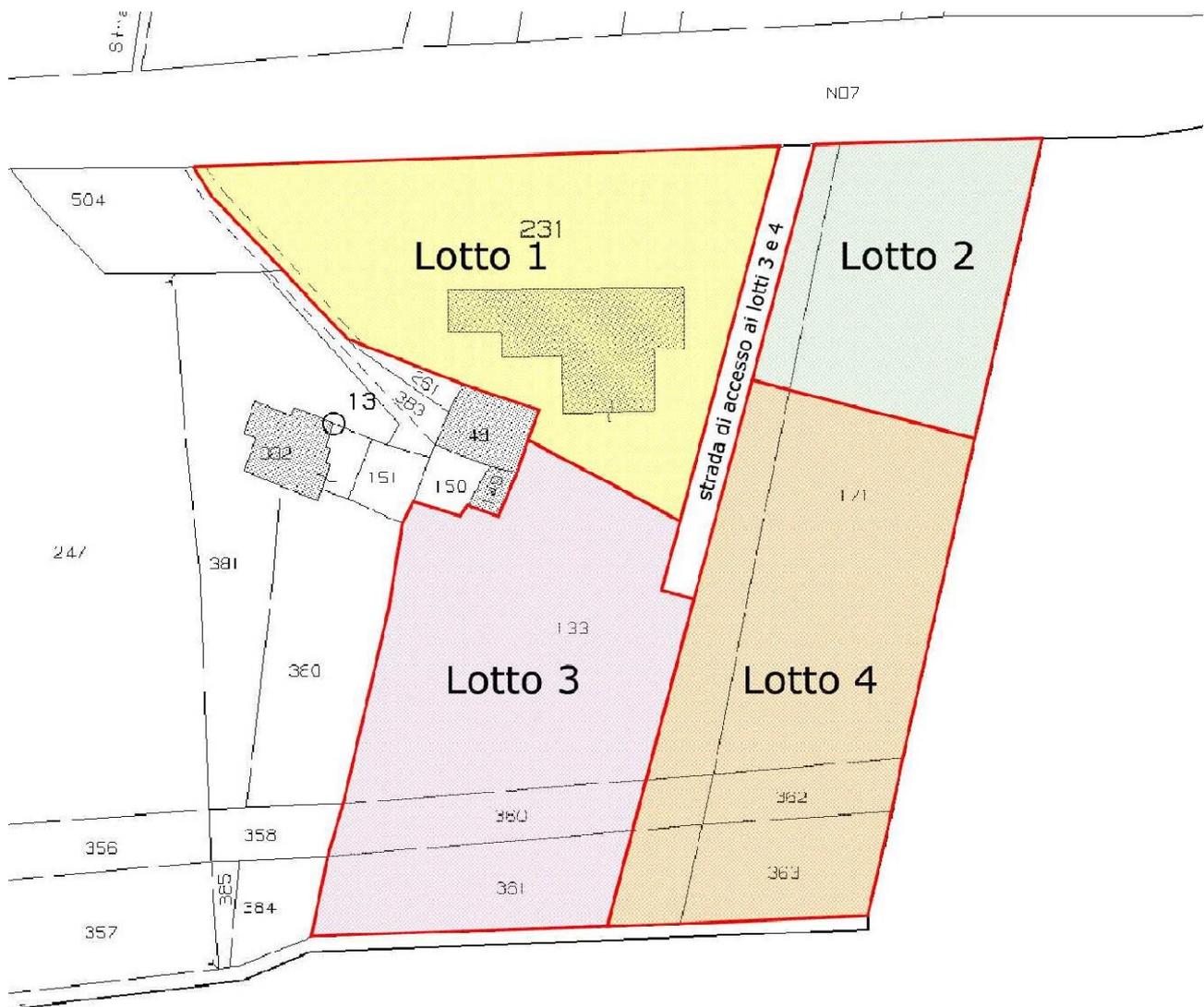
Per la vendita si individuano **quattro lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere i beni appetibili sul mercato.

In particolare:

- il **LOTTO 1** è costituito dall'immobile censito al catasto urbano al foglio n.1 p.lla 231 categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) oltre alle aree di pertinenza per complessivi 3.935 mq.
- il **LOTTO 2** è costituito da terreni classificati urbanisticamente in ZONA F- Attrezzatura e impianti di interesse generale- stralciati dalle p.lle 133 e 171 per complessivi 2.007mq.
- il **LOTTO 3** è costituito da terreni classificati urbanisticamente in ZONA D1-Commerciale e artigianale- stralciati dalle p.lle 133, 360 e 361 per complessivi 4.176 mq.
- il **LOTTO 4** è costituito da terreni classificati urbanisticamente in ZONA D1-Commerciale e artigianale- stralciati dalle p.lle 171, 133, 360 e 361, nonché dalla totalità delle p.lle 362 e 363 per complessivi 4.099 mq.

I lotti sono stati individuati secondo la vigente destinazione urbanistica nel rispetto degli indici urbanistici della zona omogenea a cui appartengono i terreni, garantendo la possibilità di edificare all'interno dei lotti immobili che abbiano distribuzioni spaziali planimetriche regolari e funzionali compatibili con la destinazione urbanistica assegnata.





L'accessibilità e la fruibilità è stata garantita attraverso la individuazione di una nuova strada che dalla Statale Appia serve i lotti 3 e 4. Tale strada sarà ricavata dalla p.l. 133 al confine con la p.l. 231; avrà larghezza pari a 6.00 metri e lunghezza pari a 84 m per complessivi 504 mq.

Nella definizione dei lotti per la vendita non è stata inclusa la particella 149 sub 1. Detta porzione, infatti, attualmente censita come area urbana, non è più riscontabile in loco in quanto deriva dall'abbattimento di un vecchio fabbricato che si trovava su tale particella di terreno. La p.l. 149, infatti, è costituita da due sub: il sub 1 è intestato a [REDACTED], il sub 2 è intestato a [REDACTED]. Su tale particella, all'impianto meccanografico, risultava un fabbricato con due subalterni. Attualmente il fabbricato è stato abbattuto. L'area esistente, attualmente, oltre che di proprietà della società esecutata, è anche di proprietà [REDACTED] con quote da definire con atto legale. Tale particella di estensione pari a 47 mq risulta, inoltre, attualmente occupata da mezzi di trasporto pesanti. (Allegato 6: Visura storica p.l. 149)



LOTTO 1

L'immobile internamente si presenta in un discreto stato di conservazione, mentre l'involucro esterno (infissi e la struttura di copertura) versano in condizioni di maggiore degrado.

L'altezza utile netta al piano interrato è di 2.70 m, mentre al piano terra è di 3.70 m.

Confini: il lotto confina a nord con la strada Statale Appia, a sud con il lotto 3, ad est con la strada di accesso ai lotti e ad ovest con le p.lle 504-261 e 148 (tutte e tre in ditta a terzi).

- PIANO INTERRATO

Superficie utile netta:

	Superficie Netta
Deposito	436.70 mq
Wc 1	2.20 mq
Wc 2	2.20 mq
Wc 3	2.00 mq
Wc 4	1.60 mq
Locale macchine	17.80 mq
Totale Superficie Netta = 462.50 mq	

- PIANO TERRA

Superficie utile netta:

	Superficie Netta
Negozi	356.90 mq
Vano 1	7.40 mq
Vano 2	7.10 mq
Wc	1.60 mq
Disimpegno	2.60 mq
Terrazzo	89.60 mq
Totale Superficie Netta = 465.20 mq	



Piano interrato



Piano terra



LOTTO 2

Confini: il lotto confina a nord con la strada Statale Appia, a sud con il lotto 4, ad ovest con la strada di accesso ai lotti.

La dimensione del lotto è tale da non poter realizzare campi da calcetto o da tennis regolamentari, garantendo al contempo la presenza di posti auto e spogliatoi. Le dimensioni del lotto sono tali che all'interno dello stesso è possibile realizzare, ad esempio, una struttura per il padel con spogliatoio con sei parcheggi auto.

LOTTO 3

Confini: il lotto confina a nord con il lotto 1, ad ovest con il lotto 4 e ad est con le p.lle 148-150-380-358-384 (tutte in ditta a terzi) e con la p.lla 149 (area urbana) anch'essa oggetto di pignoramento.

Il Lotto 3 ha una superficie di 4176 mq con indice di fabbricabilità di 2.2, altezza massima di 7.50 metri e indice di copertura al 30%, per cui è possibile realizzare fino a 1225 mq di superficie coperta.

LOTTO 4

Confini: il lotto confina a nord con il lotto 2, ad est con la strada di accesso ai lotti e con il lotto 3.

Il Lotto 4 ha una superficie di 4099 mq con indice di fabbricabilità di 2.2, altezza massima di 7.50 metri e indice di copertura al 30%, per cui è possibile realizzare fino a 1200 mq di superficie coperta.

Di seguito si riportano gli indici urbanistici, attualmente vigenti, per la zona omogenea D1 (ovvero la destinazione urbanistica dei terreni costituenti il Lotto 3 ed il Lotto 4).

Art. -20-

ZONA OMOGENEA "D₁"

In tali zone sono consentiti insediamenti commerciali

artigianali e direzionali con annesso abitazioni.

L'intervento si attua attraverso la concessione edilizia e/o autorizzazione sindacale.

Indici urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	2,2	mq/mq
- Rapporto di copertura	30	%
- Superficie minima del lotto	1000	mq
- Altezza massima	7,50	mt
- Numero piani	2	
- Distanza dai confini	7,50	mt
- Distanza tra fabbricati	15,00	mt
- Distanza dalle strade	15,00	mt
- Parcheggi inerenti le costruzioni e aree standard.	80,00 70,00	mq/mq 100

E' ammessa la costruzione in confine in aderenza o in appoggio.



c. REGOLARITÀ DEI BENI

Titoli abilitativi: dalla documentazione rinvenuta presso i Pubblici Uffici si rileva che:

- Con Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] protocollo [REDACTED] (**Allegato 7: Concessione Edilizia**) veniva autorizzato l'ampliamento dell'immobile censito al foglio 1 p.lla 231 (**Allegato 8: Elaborato progettuale**)
- Con variazione n. [REDACTED] il [REDACTED] veniva autorizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. (**Allegato 9: Variazione spazi interni**)
- Con Concessione Edilizia [REDACTED] protocollo [REDACTED] (**Allegato 10: Concessione Edilizia**) veniva autorizzata la sistemazione dell'area destinata a parcheggio annessa al supermercato "SISA" (**Allegato 11: Relazione generale di progetto con indicazione degli interventi**)

L'immobile censito al Foglio 1 p.lla 231 è legittimo e conforme dal punto di vista urbanistico.

d. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE (ACE/APE)

L'immobile censito al catasto urbano al foglio n.1 p.lla 231 risulta sprovvisto dell'attestato di certificazione energetica.

e. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastralmente, i beni in esame sono tutti censiti all'interno del Foglio 1 del Comune di Arpaia, e sono caratterizzati dagli elementi identificativi riportati nella sottostante tabella.

Terreni										
p.lla	sub	qualità	classe	ha	are	ca	R.dom.	R.agr.	Intestatari	
133		Semin. arbor	3	0	41	90	29,21	23,80	*	
171		Semin. arbor	3	0	38	35	26,74	21,79	*	
231		Ente urbano		0	39	35			*	
360		Semin. arbor	3	0	6	70	4,67	3,81	*	
361		Semin. arbor	3	0	10	50	7,32	5,97	*	
362		Semin. arbor	3	0	3	50	2,44	1,99	*	
363		Semin. arbor	3	0	5	95	4,15	3,38	*	
149		Fr Div Sub		0	0	47				
149	1	Area Fab Dm		0	0	0			*	
149	2	Area Fab Dm		0	0	0			**	
Fabbricati										
p.lla	sub	Indirizzo				Cat.	Rendita	Intestatari		
231	-	via Appia ovest snc Piano S1-T				D8	9.192,93	*		



Legenda Qualità

Fr Div Sub = Fabbricato rurale diviso in subalterni

Area Fab Dm = Area fabbricato demolito

Legenda intestatari

* **L FAGGIO S.R.L.** con sede in ARPAIA (BN) **Codice fiscale 02185640618**

** **CRISCI GIUSEPPE** nato a ARPAIA (BN) il 19/03/1931

f. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

All'atto dell'accesso:

- l'immobile iscritto al NCEU Comune di Arpaia Foglio 1 p.lla 231 categoria D/8- (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) risulta non occupato ed in stato di abbandono.
- i terreni iscritti al NCT al Foglio 1 p.lla 133 - p. lla 171- p.lla 360 - p.lla 361- p.lla 362- p.lla 363 risultano liberi e incolti.
- il terreno iscritto al NCT al Foglio 1 p.lla 149 è occupato, non è possibile per chi scrive definire a che titolo, da un'attività di stazionamento / deposito di mezzi pesanti.

g. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle risultanze ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Benevento a carico dell'immobile censito al **Foglio 1 p.lla 231** e dei terreni censiti al **Foglio 1 p.lla 133 - p.lla 149 - p. lla 171- p.lla 360 - p.lla 361- p.lla 362- p.lla 363** sono state rinvenute le seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro la società [REDACTED]
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
[REDACTED]
a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Quanto precede deriva dalle risultanze ipotecarie effettuate a carico dei seguenti nominativi.

(Allegato 12: Visure ipotecarie)

[REDACTED]

Ispezione numero: [REDACTED]

[REDACTED]

Ispezione numero: [REDACTED]



Ispezione numero: [REDACTED]

Ispezione numero: [REDACTED]

h. PROVENIENZA DEI BENI

Immobile:

- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D8) sito in Arpaia (BN) Via Appia Ovest al piano S/1 e piano terra, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 231.

Detto immobile appartiene alla società [REDACTED]

[REDACTED], per averlo acquistato da potere dei signori [REDACTED]

Immobili:

- Terreno sito in Arpaia, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 133
- Terreno sito in Arpaia, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 149 sub 1
- Terreno sito in Arpaia, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 171
- Terreno sito in Arpaia, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 360
- Terreno sito in Arpaia, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 361
- Terreno sito in Arpaia, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 362
- Terreno sito in Arpaia, distinto in catasto con Foglio 1 p.lla 363

Detti immobili sono pervenuti, in piena proprietà, alla società [REDACTED]

[REDACTED], alla quale, a sua volta il terreno identificato in catasto con le originarie particelle 133-171 e 149 sub 1 del foglio di mappa 1, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del [REDACTED]



i. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Criteria di stima

Per stabilire il valore venale del bene oggetto di causa, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato, è possibile utilizzare due procedimenti di stima:

- 1) Stima sintetica o comparativa
- 2) Stima analitica

La prima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, ubicati nelle adiacenze, dei quali vi è conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti, in seguito ad indagini di mercato eseguite. La seconda si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione di questo secondo procedimento presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo da venire.

Non sussistono, nella fattispecie, le condizioni per utilizzare tale metodo, il quale, invece, risulta utile quando il bene da stimare è, ad esempio, un capannone.

Per cui si è proceduto con l'applicazione del metodo di stima comparativo.

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere distinte in due gruppi: intrinseche ed estrinseche:

- A) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- B) Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Ovvero, la stima del valore venale tiene in conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, oltre che dell'epoca in cui è stato costruito, nonché dalla rispondenza degli impianti esistenti alle vigenti normative.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



La legge istitutiva delle Agenzie fiscali affida all'Agenzia delle Entrate la gestione dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dei servizi estimativi.

La gestione dell'OMI ha perseguito le seguenti missioni:

- concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare;
- fornire sostegno all'attività estimativa dell'Agenzia.

A tale scopo si è operata la valorizzazione, a fini statistico-conoscitivi, di tutte le informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare ed al relativo mercato.

L'Agenzia delle Entrate pubblica periodicamente rapporti, studi di settore e statistiche mediante la valorizzazione, a fini statistici e conoscitivi, delle informazioni disponibili nelle banche dati dell'Agenzia e, più in generale, dell'amministrazione finanziaria, concernenti o attinenti al settore immobiliare e al suo mercato.

In particolare, sono periodicamente disponibili sul sito internet dell'Agenzia i rapporti immobiliari riferiti al settore residenziale basati sull'analisi territoriale della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare del settore residenziale, attraverso i dati di consuntivo annuale delle compravendite, delle locazioni e dei mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, in termini di volumi, intensità del mercato, quotazioni medie, valore del volume di scambio, capitale erogato, tasso medio e durata.

L'Osservatorio si articola, quindi, su due livelli che rispettivamente riguardano:

- 1) la produzione di dati statistici sul mercato immobiliare sulla base delle banche dati del Catasto, dei Registri della proprietà immobiliare e dell'amministrazione finanziaria in generale (avviata sin dal 2001);
- 2) la gestione della banca dati delle quotazioni immobiliari, il cui l'avvio è avvenuto a partire dal 1° gennaio 2004, in esito ad un periodo progettuale e di sperimentazione esplicitosi in circa un triennio. Dunque, l'OMI ha sviluppato un articolato sistema di produzione dei dati, le cui fasi possono essere così sintetizzate:
 - a) ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
 - b) rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
 - c) elaborazione dei dati acquisiti;
 - d) determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
 - e) valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
 - f) monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
 - g) pubblicazione della BDQ OMI nazionale.



La formula utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima è rappresentata dalla seguente formula:

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

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

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

Per cui, 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 .

Per il calcolo della superficie commerciale S_c si procede attraverso dei coefficienti correttivi della superficie calpestabile dell'immobile.

Per la determinazione del valore dei terreni sono state effettuate indagini e ricerche relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quelli in esame. Ai fini della valutazione, va precisato che, trattandosi di terreno libero, il criterio di stima adottato è quello che tende alla determinazione del "più probabile valore di trasformazione" in funzione di ciò che può essere realizzato sui terreni oggetto di stima.

- **Calcolo del valore P_m**

LOTTO 1: immobile censito al catasto urbano al foglio 1 p.lla 231.

Dalla visura di tale immobile si evince che lo stesso è di categoria D/8 ovvero "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: ARPAIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA- STRADA STATALE N 7 APPIA, VIA TAURANO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	285	L	1,1	1,5	N

Effettuando la media dei valori rilasciati dall'Agenzia delle Entrate per un immobile di categoria D/8 sito in Arpaia (BN) si ha un valore di **257 euro/mq**.



Tale valore è, però, riferito ad un immobile con caratteristiche diverse da quello oggetto della presente stima; per cui vanno utilizzati una serie di coefficienti correttivi di stima che tengono conto delle peculiarità della struttura in esame.

Coefficienti di correzione della stima

Preliminarmente bisogna considerare l'età dell'immobile ed il suo stato conservativo.

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%
Piano 3'	0%
Nuova costruzione	+15%

Per cui:

- il valore rilasciato dall'Agenzia delle Entrate deve essere incrementato del 20% per la determinazione del P_m (da moltiplicare poi per la superficie commerciale dell'immobile).

$$P_m = 200 \text{ euro/mq}$$

Superfici Commerciali

Per il calcolo della Superficie Commerciale le murature (interne/esterne/comuni) vengono considerate applicando una maggiorazione della Superficie Utile Netta pari al 10%.

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

- PIANO INTERRATO

Superficie utile lorda:

	Superficie Lorda
Deposito	480.37 mq
Wc 1	2.42 mq
Wc 2	2.42 mq
Wc 3	2.20 mq
Wc 4	1.76 mq
Locale macchine	19.58 mq
Totale Superficie Lorda = 508.75 mq	



- PIANO TERRA

Superficie utile lorda:

	Superficie Lorda
Negozi	392.59 mq
Vano 1	8.14 mq
Vano 2	7.81 mq
Wc	1.76 mq
Disimpegno	2.86 mq
Terrazzo	98.56 mq
Totale Superficie Lorda = 511.72 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.

- PIANO INTERRATO

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

Per i piani interrati collegati ai vani principali come superficie commerciale si considera il 60% di quella lorda, per cui:

Superficie lorda piano interrato	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
508.75 mq	60% della superficie lorda	305.25 mq



- PIANO TERRA

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 vilini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

Superficie lorda coperta piano terra	Superficie raggugiata	Superficie Commerciale
413.16 mq	100% della superficie lorda	413.16 mq

Superficie lorda scoperta piano terra	Superficie raggugiata	Superficie Commerciale
Terrazzo	35 % fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	16.10 mq

Superficie Commerciale totale = 305.25 mq + 413.16 mq + 16.10 mq = 735 mq

Per cui:

$$S_c * P_m = 735 \text{ mq} * 200 \text{ euro/mq} = 147.000 \text{ euro}$$

Il valore venale del bene costituente il Lotto 1 è pari a 147.000 euro

* Nel valore complessivamente attribuito al bene non è stata considerata la superficie di mq su cui insiste il bene, la quale è adibita a parcheggio, carico e scarico merci, ecc; è un'area pertinenziale che per un supermercato, e più in generale per una qualsiasi attività commerciale, assume un valore significativo. Attribuire, però, un valore economico anche a questa area esterna genererebbe un valore dell'intero lotto non compatibile con le dinamiche del mercato immobiliare della zona ed in considerazione anche degli interventi di cui necessita il capannone.

LOTTO 2:

Le dimensioni del lotto sono tali da non poter realizzare un impianto sportivo capace di generare grandi investimenti; per cui, da indagini di mercato il valore è di 7,00 euro/mq per cui si ha:

$$\frac{7,00 \text{ euro}}{\text{mq}} * 2007 \text{ mq} = 14.000,00 \text{ euro}$$

Il valore venale del bene costituente il Lotto 2 è pari a 14.000 euro



LOTTO 3:

Da indagini di mercato per terreni edificabili con destinazione urbanistica ZONA D1-Commerciale artigianale, il valore è di 20 euro/mq per cui si ha:

$$\frac{20 \text{ euro}}{\text{mq}} * 4176 \text{ mq} = 83.520,00 \text{ euro}$$

Il valore venale del bene costituente il Lotto 3 è pari a 83.520,00 euro

LOTTO 4:

Da indagini di mercato per terreni edificabili con destinazione urbanistica ZONA D1-Commerciale artigianale, il valore è di 20 euro/mq per cui si ha:

$$\frac{20 \text{ euro}}{\text{mq}} * 4099 \text{ mq} = 81.000,00 \text{ euro}$$

Il valore venale del bene costituente il Lotto 4 è pari a 81.000,00 euro

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso dai sopralluoghi effettuati e da quanto reperito presso i Pubblici Uffici si riportano le seguenti conclusioni:

- I beni pignorati sono siti in Arpaia identificati in catasto fabbricati del Comune di Arpaia al foglio n.1 p.lla 231 ed al catasto terreni al foglio 1 p.lla 133-p.lla 149-p.lla 171-p.lla 360-p.lla 361-p.lla 362-p.lla 363;
- Il bene censito al NCEU al foglio 1 p.lla 231 è di categoria D/8 ““Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale””.
- I beni censiti al NCT al foglio 1 p.lle 171 per 1772 mq e p.lla 133 per 350 mq si trovano in ZONA F- Attrezzatura e impianti di interesse generale;
- I beni censiti al NCT al foglio 1 p.lle 171 per 2063 mq e p.lla 133 per 3840 mq si trovano in ZONA D1- Commerciale e artigianale;
- Il bene censito al NCEU al foglio 1 p.lla 231 è **legittimo e conforme** dal punto di vista urbanistico.
- L’immobile iscritto al NCEU Comune di Arpaia p.lla 231 risulta non occupato;
- Per la vendita si individuano **quattro lotti** ritenendo tale soluzione la più capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

In particolare:

il **LOTTO 1** è costituito dall’immobile censito al catasto urbano al foglio n.1 p.lla 231 categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale) oltre alle aree di pertinenza.



il **LOTTO 2** è costituito da terreni classificati urbanisticamente in ZONA F- Attrezzatura e impianti di interesse generale- stralciati dalle p.lle 133 e 171 per complessivi 2007 mq.

il **LOTTO 3** è costituito da terreni classificati urbanisticamente in ZONA D1-Commerciale e artigianale- stralciati dalle p.lle 133, 360 e 361 per complessivi 4176 mq.

il **LOTTO 4** è costituito da terreni classificati urbanisticamente in ZONA D1-Commerciale e artigianale- stralciati dalle p.lle 171, 133, 360 e 361, nonché dalla totalità delle p.lle 362 e 363 per complessivi 4099 mq.

L'accessibilità e la fruibilità è stata garantita attraverso la individuazione di una nuova strada che dalla Statale Appia serve i lotti 3 e 4. Tale strada avrà larghezza pari a 6.00 metri e lunghezza pari a 84 m e sarà ricavata dalla p.lla 133 al confine con la p.lla 231.

- All'atto dell'accesso:
 - l'immobile iscritto al NCEU Comune di Arpaia Foglio 1 p.lla 231 categoria D/8- (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale) risulta non occupato ed in stato di abbandono.
 - i terreni iscritti al NCT al Foglio 1 p.lla 133 - p. lla 171- p.lla 360 - p.lla 361- p.lla 362- p.lla 363 risultano liberi e incolti.
 - il terreno iscritto al NCT al Foglio 1 p.lla 149 è occupato, non è possibile per chi scrive definire a che titolo, da un'attività di stazionamento / deposito di mezzi pesanti.
- A carico dell'immobile censito al Foglio 1 p.lla 231 e dei terreni censiti al Foglio 1 p.lla 133 - p.lla 149 - p. lla 171- p.lla 360 - p.lla 361- p.lla 362- p.lla 363 sono state rinvenute le seguenti formalità:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società [REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del [REDACTED], nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Il più probabile valore di mercato dei beni pignorati secondo i lotti individuati è di:
 - euro 147.000,00 per il LOTTO 1
 - euro 14.000,00 per il LOTTO 2
 - euro 83.520,00 per il LOTTO 3



euro 81.000,00 per il LOTTO 4

- Oneri e spese per il piano di lottizzazione:

Per la formazione dei Lotti 2, 3 e 4 e della strada di accesso ai Lotti 3 e 4 è necessario eseguire il frazionamento delle particelle originarie dal quale si genereranno le nuove particelle e ogni lotto sarà costituito da una nuova particella. Anche la strada di accesso ai lotti 3 e 4 sarà costituita da una nuova particella generatasi dal frazionamento.

Le spese e gli oneri da sostenere per la formazione del **lotto 2** sono:

- *euro 44,00* per l'estratto di mappa;
- *euro 10,00 circa* per effettuare le visure;
- *euro 16,00 (marca da bollo)* per la presentazione della domanda al Comune di Arpaia per la registrazione e l'approvazione del Tipo di Frazionamento;
- *euro 100,00* per il versamento al Comune di Arpaia;
- *euro 93,00* per l'approvazione del Tipo di frazionamento presso l'Agenzia del Territorio di Benevento;
- *circa euro 700,00* per le spese tecniche (rilievo topografico con apposita strumentazione, ricostruzione grafica del lotto, picchettamento del lotto, predisposizione di tutti gli elaborati tecnici necessari per eseguire il frazionamento). Sul punto si precisa che generalmente si calcolano in percentuale (circa il 5%) del valore economico complessivo dei beni da frazionare. Il valore del lotto 2 da frazionare è di 14.000,00; considerando il 5% di tale valore, le spese tecniche si attestano intorno ai 700,00 euro.

Il valore del lotto 2 va decurtato di euro 963,00.

Le spese e gli oneri da sostenere per la formazione del **lotto 3** sono:

- *euro 44,00* per l'estratto di mappa;
- *euro 10,00 circa* per effettuare le visure;
- *euro 16,00 (marca da bollo)* per la presentazione della domanda al Comune di Arpaia per la registrazione e l'approvazione del Tipo di Frazionamento;
- *euro 100,00* per il versamento al Comune di Arpaia;
- *euro 93,00* per l'approvazione del Tipo di frazionamento presso l'Agenzia del Territorio di Benevento;
- *circa euro 4.000,00* per le spese tecniche (rilievo topografico con apposita strumentazione, ricostruzione grafica del lotto, picchettamento del lotto, predisposizione di tutti gli elaborati tecnici necessari per eseguire il frazionamento). Sul punto si precisa che generalmente si calcolano in percentuale (circa il 5%) del valore economico complessivo dei beni da



frazionare. Il valore del lotto 3 da frazionare è di 83.520,00; considerando il 5% di tale valore, le spese tecniche si attestano intorno ai 4.000,00 euro.

Il valore del lotto 3 va decurtato di euro 4.263,00.

Le spese e gli oneri da sostenere per la formazione del **lotto 4** sono:

- *euro 44,00* per l'estratto di mappa;
- *euro 10,00 circa* per effettuare le visure;
- *euro 16,00 (marca da bollo)* per la presentazione della domanda al Comune di Arpaia per la registrazione e l'approvazione del Tipo di Frazionamento;
- *euro 100,00* per il versamento al Comune di Arpaia;
- *euro 93,00* per l'approvazione del Tipo di frazionamento presso l'Agenzia del Territorio di Benevento;
- *circa euro 4.000,00* per le spese tecniche (rilievo topografico con apposita strumentazione, ricostruzione grafica del lotto, picchettamento del lotto, predisposizione di tutti gli elaborati tecnici necessari per eseguire il frazionamento). Sul punto si precisa che generalmente si calcolano in percentuale (circa il 5%) del valore economico complessivo dei beni da frazionare. Il valore del lotto 4 da frazionare è di 81.000,00; considerando il 5% di tale valore, le spese tecniche si attestano intorno ai 4.000,00 euro.

Il valore del lotto 4 va decurtato di euro 4.263,00.

Mentre il lotto 1 ed il lotto 2 sono accessibili dalla strada comunale, per il **lotto 3** ed il **lotto 4** è necessario eseguire il frazionamento anche per la formazione della strada di accesso ai lotti, i quali senza tale strada risulterebbero interclusi.

Le spese e gli oneri da sostenere per la formazione della strada di accesso ai lotti 3 e 4 sono:

- *euro 44,00* per l'estratto di mappa;
- *euro 10,00 circa* per effettuare le visure;
- *euro 16,00 (marca da bollo)* per la presentazione della domanda al Comune di Arpaia per la registrazione e l'approvazione del Tipo di Frazionamento;
- *euro 100,00* per il versamento al Comune di Arpaia;
- *euro 93,00* per l'approvazione del Tipo di frazionamento presso l'Agenzia del Territorio di Benevento;
- *circa euro 500,00* per le spese tecniche (rilievo topografico con apposita strumentazione, ricostruzione grafica dell'area, picchettamento della strada, predisposizione di tutti gli elaborati tecnici necessari per eseguire il frazionamento).



Il valore del lotto 3 e del lotto 4 va decurtato di ulteriori euro 763,00 ognuno per la formazione della strada di accesso agli stessi.

In definitiva:

il più probabile valore di mercato dei beni pignorati secondo i lotti individuati è di:

euro 147.000,00 per il LOTTO 1

euro 13.000,00 per il LOTTO 2

euro 78.500,00 per il LOTTO 3

euro 76.000,00 per il LOTTO 4

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, 04/04/2023

