



## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **117/2022 R.G.E**

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

# **PERIZIA DI STIMA**

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

---

## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</b> .....	<b>5</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b> .....	<b>7</b>
<b>LOTTO 1</b> .....	<b>9</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>12</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>12</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>12</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>13</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>13</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>13</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>13</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>13</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>13</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>13</b>
<b>LOTTO 2</b> .....	<b>15</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>19</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>19</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>19</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>19</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>19</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>19</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>19</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>20</b>
<b>LOTTO 3</b> .....	<b>22</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>23</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>25</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>25</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>25</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>26</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>26</b>

---

---

<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	26
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	26
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	26
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	26
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	26
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	27
<b>LOTTO 4</b> .....	29
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	30
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	32
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	32
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	32
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	33
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	33
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	33
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	33
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	33
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	33
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	33
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	34
<b>LOTTO 5</b> .....	36
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	37
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	39
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	39
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	39
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	40
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	40
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	40
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	40
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	40
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	40
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	40
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	41
<b>LOTTO 6</b> .....	43
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	44
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	46
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	46
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	46
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	47
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	47

---

---

<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>47</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>47</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>47</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>47</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>47</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>48</b>
<b>LOTTO 7</b> .....	<b>50</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>51</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>53</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>53</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>53</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>54</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>54</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>54</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>54</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>54</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>54</b>
<b>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>54</b>
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>55</b>
<b>LOTTO 8</b> .....	<b>57</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	<b>58</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	<b>58</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	<b>59</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	<b>59</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	<b>59</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	<b>59</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	<b>59</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>60</b>
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	<b>60</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>60</b>
<b>VALUTAZIONE DEI TERRENI DEL LOTTO 8A</b> .....	<b>60</b>
<b>CRITERIO DI STIMA TERRENI EDIFICABILI</b> .....	<b>61</b>
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	<b>62</b>
<b>RIEPILOGO:</b> .....	<b>64</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO</b> .....	<b>64</b>

---

All'III.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento  
Esecuzione Immobiliare n. 117/2022 R.G.  
Promossa da: SIENA NPL 2018 SRL  
Contro:

**PREMESSA**

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 117/2022 del Tribunale di Benevento, promosso da SIENA NPL 2018 SRL nei confronti della \_\_\_\_\_, l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 10/05/2023 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 08/06/2023. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Castelvenere (BN) e l'Agenzia delle Entrate di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

**OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA**

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 10/05/2023 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

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

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli

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

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ eventuali cause in corso;

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in

caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;

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

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

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

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

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

I lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- ***Lotto 1 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 3 (A3) e sue pertinenze;***
- ***Lotto 2 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.6 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 5 (A3) e sue pertinenze;***
- ***Lotto 3 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 8 (A3) e sue pertinenze;***
- ***Lotto 4 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 7 (A3) e sue pertinenze;***

- **Lotto 5 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 12 (A3) e sue pertinenze;**
- **Lotto 6 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 10 (A3) e sue pertinenze;**
- **Lotto 7 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 9 (A3) e sue pertinenze;**
- **Lotto 8 - Terreni siti in Castelvenere (BN) identificati in catasto al foglio 4, p.lla 1038 (are 11 ca 50) e p.lla 1040 (are 48 ca 95).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 1

***Lotto 1 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 3 (A3) e sue pertinenze.***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 1**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 3 (A3) e sue pertinenze.**

Il Lotto 1 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificata in catasto al foglio 54 p.lla 1042, sub. 3 (A3) e pertinenze ad essa connesse.

Il bene del Lotto 1 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 a SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato sito in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificate in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 3-7-8-10-9-5-12, di proprietà della , con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I. , risultano non occupate, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenere (BN) confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Telesse Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello, ed è attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarra.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.4 e alla p.lla 1042 è ubicato nella zona periferica/rurale posta a ovest del Comune di Castelvenere (BN), in Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), nei pressi di via San Tommaso.

La via Petrarra su cui prospettano i summenzionati immobili, in questo tratto prende il nome di via Pugliano.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di alberi, cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 1042 è costituita da un'immobile di tipo residenziale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è costituito e suddiviso in abitazioni di tipo economico (A/3) e cantinole di pertinenza.

La particella 1042 confina a nord con la p.lla 1040, a est con la p.lla 1038, a ovest con le p.lle 1269 e 268 ed infine a nord con la Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**).

L'organismo edilizio, distante circa 20 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è dipinta con un motivo cromatico che prevede l'uso del giallo ocra al piano terra e, ai piani superiori viene utilizzato il giallo chiaro, mentre per evidenziare la presenza dei balconi e dei solai è stato previsto l'utilizzo del marrone sui frontolini. La copertura è del tipo inclinata rivestita con strato impermeabilizzante in

tegole canadesi granigliate del tipo "ardesiato". L'intero immobile presenta balconi in aggetto, un portico, balconi coperti, terrazzi e logge.

Al piano terra, il fronte sud-ovest rivolto sull'asse viario principale e a diretto contatto con le aree di pertinenza, espone un portico ricoperto da uno spiovente finito con uno strato impermeabilizzante di tegole canadesi granigliate.

Dal civico n.4 di via Petrarà, è possibile accedere ad una pertinenza comune che permette l'accesso al vano scala che distribuisce l'accesso interno a parte dell'intera proprietà.

Tutti gli infissi esterni delle residenze, finestre e portefinestre, dal piano terra ai superiori, sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera e, sono dotati di persiane in pvc, di colore nero, coordinate per colore con gli infissi in metallo e vetro installati sul vano scala.

L'intero immobile è costituito da un unico edificio suddiviso su tre corpi di fabbrica collegati ad un unico corpo scala che distribuisce le abitazioni poste ai piani superiori. Al piano terra sono collocate le residenze dotate di un accesso proprio e di una pertinenza con giardino esterno. Al piano interrato sono disposti i vani deposito e cantina, pertinenze dei vani residenziali distribuiti sul piano primo e secondo. Il piano terra a cui si accede dal civico n.4 all'esterno accoglie dei posti auto pertinenziali collegati alle residenze poste al primo e secondo piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

**Immobile, PT, identificato in catasto al foglio 4, p.IIIa 1042, sub. 3 (A3 - Abitazione di tipo economico) e sue pertinenze.**

Sulla facciata posta a ovest, traversa di via Petrarà (ora via Pugliano) al civico n.10, sono presenti i cancelli di accesso, pedonale e carrabile, alla residenza individuata dal sub.3.

L'appartamento al sub. 3 è costituito da una corte esclusiva ed è formato da ingresso-soggiorno di ampie dimensioni, un vano cucina, un wc, due camere ed un bagno. L'abitazione ha le pareti tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche di colore grigio chiaro/beige. I bagni sono rivestiti da mattonelle ceramiche e sono completi di sanitari in vetrochina bianca. Gli infissi interni sono in tamburato e impiallacciati in legno verniciato. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed infine l'impianto idrico sanitario. L'immobile risulta in abbandono e pertanto lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre. Il giardino esterno, presente nella corte d'ingresso, non è addomesticato né governato. Le essenze non sono curate. All'interno dell'appartamento sono presenti segni di muffe, infiltrazioni e di umidità da risalita. Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e rispondenti alle vigenti norme del settore.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 07/08/2023, protocollata il 07/08/2023 al N° 6260, e di successiva pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo pec in data 14/09/2023 e protocollata il 14/09/2023 con prot N°7134 si ricevevano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°01/05 rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.570 del 30/03/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento, riferita all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarà n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.IIIa 1042, sub.3, Piano Terra (abitazioni di tipo economico – A3) e pertinenze esterne;

- DIA per variante in corso d'opera rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN prot. N.3838 del 14/06/2005, citato nel Certificato di Agibilità prot.426 del 26/01/2009;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°30/05, con riferimento al precedente PdC in Sanatoria N°1/05, rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.5412 del 14/12/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le opere realizzate in difformità dal PdC N°01/05 e dei nuovi lavori in variante, ritirato il 28/03/2006;

-Certificato di Agibilità rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.426 del 26/01/2009, in riferimento alla pratica edilizia N°01/2005 rilasciato per i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 al Fg.4 e p.lla 1042.

I titoli menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.  
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.4 p.lla1042 sub.3, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.3 risulta conforme ai titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e verifica;
- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.3 risulta conforme alle planimetrie catastali recuperate in fase di indagine e verifica.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

#### **RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dagli esecutati e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

#### **RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 1 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub 3 (A3) e corte di uso esclusivo con accesso da strada privata carrabile e pedonale.

Il bene del Lotto 1 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

#### **RISPOSTA AL QUESITO f**

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 3, in proprietà alla SRL, risulta non locata/occupata da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

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

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non vi è la costituzione di un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO i****CRITERIO DI STIMA**

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

**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA****VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq.

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

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

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 134,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 $(134,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 83.750,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(134,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 8.375,00$

d) Il valore della quota eccedente dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(61,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€} . 762,50$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 92.887,50 €.  
 L'importo viene arrotondato in C.T. a 93.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 1 viene definitivamente quantificato in:**  
**93.000,00 € (diconsi euro novantatremila/00)**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 2

***Lotto 2 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.6 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub.5 (A3) e sue pertinenze.***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 2**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.6 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 5 (A3) e sue pertinenze.**

Il Lotto 2 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.6 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T, identificata in catasto al foglio 54 p.lla 1042, sub. 5 (A3) e pertinenze ad essa connesse.

Il bene del Lotto 2 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 a SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

L'unità immobiliare costituente il fabbricato sito in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 5, di proprietà della , con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I. , risulta non occupata, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenere (BN) confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Telesse Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello, ed è attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarra.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.4 e alla p.lla 1042 è ubicato nella zona periferica/rurale posta a ovest del Comune di Castelvenere (BN), in Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), nei pressi di via San Tommaso.

La via Petrarra su cui prospettano i summenzionati immobili, in questo tratto prende il nome di via Pugliano.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di alberi, cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 1042 è costituita da un'immobile di tipo residenziale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è costituito e suddiviso in abitazioni di tipo economico (A/3) e cantinole di pertinenza.

La particella 1042 confina a nord con la p.lla 1040, a est con la p.lla 1038, a ovest con le p.lle 1269 e 268 ed infine a nord con la Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**).

L'organismo edilizio, distante circa 20 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è dipinta con un motivo cromatico che prevede l'uso del giallo ocra al piano terra e, ai piani superiori viene utilizzato il giallo chiaro, mentre per evidenziare la presenza dei balconi e dei solai è stato previsto l'utilizzo del marrone sui frontolini. La copertura è del tipo inclinata rivestita con strato impermeabilizzante in

tegole canadesi granigliate del tipo "ardesiato". L'intero immobile presenta balconi in aggetto, un portico, balconi coperti, terrazzi e logge.

Al piano terra, il fronte sud-ovest rivolto sull'asse viario principale e a diretto contatto con le aree di pertinenza, espone un portico ricoperto da uno spiovente finito con uno strato impermeabilizzante di tegole canadesi granigliate.

Dal civico n.4 di via Petrarà, è possibile accedere ad una pertinenza comune che permette l'accesso al vano scala che distribuisce l'accesso interno a parte dell'intera proprietà.

Tutti gli infissi esterni delle residenze, finestre e portefinestre, dal piano terra ai superiori, sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera e, sono dotati di persiane in pvc, di colore nero, coordinate per colore con gli infissi in metallo e vetro installati sul vano scala.

L'intero immobile è costituito da un unico edificio suddiviso su tre corpi di fabbrica collegati ad un unico corpo scala che distribuisce le abitazioni poste ai piani superiori. Al piano terra sono collocate le residenze dotate di un accesso proprio e di una pertinenza con giardino esterno. Al piano interrato sono disposti i vani deposito e cantina, pertinenze dei vani residenziali distribuiti sul piano primo e secondo. Il piano terra a cui si accede dal civico n.4 all'esterno accoglie dei posti auto pertinenziali collegati alle residenze poste al primo e secondo piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

**Immobile, PT, identificato in catasto al foglio 4, p.III 1042, sub. 5 (A3 - Abitazione di tipo economico) e sue pertinenze.**

Sul confine posto a sud, direttamente su via Petrarà (ora via Pugliano), al civico n.6, è presente il cancello di accesso pedonale al bene. Al civico n.4 è presente un accesso su una strada privata su cui affaccia un secondo accesso carrabile alla residenza in descrizione ed individuata dal sub.5.

L'immobile al sub. 5 è costituito da una corte esclusiva con giardino e l'appartamento adibito ad abitazione è formato da un ampio vano ingresso-soggiorno-cucina di ampie dimensioni, un wc, due camere, un ripostiglio ed un altro bagno. L'altezza utile del bene è di 2,75 m e le bucatore esterne affacciano sui fronti sud-ovest e nord-est.

L'abitazione ha le pareti tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche di colore grigio chiaro/beige. I bagni sono rivestiti da mattonelle ceramiche dai colori beige e marrone e sono completi di sanitari in vetrochina bianca. Gli infissi interni sono in tamburato e impiallacciati in legno verniciato.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed infine l'impianto idrico sanitario. L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione scarso. Il giardino esterno che occupa lo spazio della corte d'ingresso dilaga su tutta l'area per non essere stato mantenuto e per i mancati cicli di potatura. Addossato all'immobile sul fronte sud-ovest è collocato un portico.

All'interno dell'appartamento sono presenti segni di muffe, di infiltrazioni, di umidità da risalita e intrusione dall'esterno all'interno di essenze arbustive. Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e non erano rispondenti alle vigenti norme del settore.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 07/08/2023, protocollata il 07/08/2023 al N° 6260, e di successiva pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo pec in data 14/09/2023 e protocollata il 14/09/2023 con prot N°7134 si ricevevano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°01/05 rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.570 del 30/03/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento, riferita all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub.5, Piano Terra (abitazioni di tipo economico – A3) e pertinenze esterne;
- DIA per variante in corso d'opera rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN prot. N.3838 del 14/06/2005, citato nel Certificato di Agibilità prot.426 del 26/01/2009;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°30/05, con riferimento al precedente PdC in Sanatoria N°1/05, rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.5412 del 14/12/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le opere realizzate in difformità dal PdC N°01/05 e dei nuovi lavori in variante, ritirato il 28/03/2006;
- Certificato di Agibilità rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.426 del 26/01/2009, in riferimento alla pratica edilizia N°01/2005 rilasciato per i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 al Fg.4 e p.lla 1042.

I titoli menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.  
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.4 p.lla1042 sub.5, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.5 risulta conforme ai titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e verifica;
- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.5 risulta conforme alle planimetrie catastali recuperate in fase di indagine e verifica.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

#### **RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dagli esecutori e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

#### **RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 2 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.6 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 5 (A3) e corte di uso esclusivo con accesso da strada privata carrabile e pedonale da via Pugliano.

Il bene del Lotto 2 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla  
, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

**RISPOSTA AL QUESITO f**

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 5, in proprietà alla SRL, risulta non locata/occupata da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

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

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non vi è la costituzione di un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO i****CRITERIO DI STIMA**

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

**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA****VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO, Codice Zona R1, microzona

catastale 0, Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq

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

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

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);  d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 109,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(109,00, \text{mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 68.125,00$

c) Il valore dei balconi, patii e porticati è pari a:

$(25,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 4.687,50$

c) Il valore della quota eccedente dei balconi, patii e porticati è pari a:

$(1,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 187,50$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(109,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} \cdot 6.812,50$

d) Il valore della quota eccedente dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(251,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€} \cdot 3.137,50$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 82.950,00 €.  
L'importo viene arrotondato in C.T. a 83.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 2 viene definitivamente quantificato in:**

**83.000,00 € (diconsi euro ottantatremila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 3

***Lotto 3 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 8 (A3) e sue pertinenze.***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 3**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 8 (A3) e sue pertinenze.**

Il Lotto 3 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 8 (A3) e sue pertinenze.

Il bene del Lotto 3 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 8, di proprietà della M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I., risulta non occupata, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenere (BN) confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Telesse Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello, ed è attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarca.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.4 e alla p.lla 1042 è ubicato nella zona periferica/rurale posta a ovest del Comune di Castelvenere (BN), in Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), nei pressi di via San Tommaso.

La via Petrarca su cui prospettano i summenzionati immobili, in questo tratto prende il nome di via Pugliano.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di alberi, cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 1042 è costituita da un'immobile di tipo residenziale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è costituito e suddiviso in abitazioni di tipo economico (A/3) e cantinole di pertinenza.

La particella 1042 confina a nord con la p.lla 1040, a est con la p.lla 1038, a ovest con le p.lle 1269 e 268 ed infine a nord con la Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**).

L'organismo edilizio, distante circa 20 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è dipinta con un motivo cromatico che prevede l'uso del giallo ocra al piano terra e, ai piani superiori viene utilizzato il giallo chiaro, mentre per evidenziare la presenza dei balconi e dei solai è stato previsto l'utilizzo del marrone sui frontalini. La copertura è del tipo inclinata rivestita con strato impermeabilizzante in tegole canadesi granigliate del tipo "ardesiato". L'intero immobile presenta balconi in aggetto, un portico, balconi coperti, terrazzi e logge.

Al piano terra, il fronte sud-ovest rivolto sull'asse viario principale e a diretto contatto con le aree di pertinenza, espone un portico ricoperto da uno spiovente finito con uno strato impermeabilizzante di tegole canadesi granigliate.

Dal civico n.4 di via Petrarra, è possibile accedere ad una pertinenza comune che permette l'accesso al vano scala che distribuisce l'accesso interno a parte dell'intera proprietà.

Tutti gli infissi esterni delle residenze, finestre e portefinestre, dal piano terra ai superiori, sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera e, sono dotati di persiane in pvc, di colore nero, coordinate per colore con gli infissi in metallo e vetro installati sul vano scala.

L'intero immobile è costituito da un unico edificio suddiviso su tre corpi di fabbrica collegati ad un unico corpo scala che distribuisce le abitazioni poste ai piani superiori. Al piano terra sono collocate le residenze dotate di un accesso proprio e di una pertinenza con giardino esterno. Al piano interrato sono disposti i vani deposito e cantina, pertinenze dei vani residenziali distribuiti sul piano primo e secondo. Il piano terra a cui si accede dal civico n.4 all'esterno accoglie dei posti auto pertinenziali collegati alle residenze poste al primo e secondo piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

**Immobile, S1-T-1, identificato in catasto al foglio 4, p.IIIa 1042, sub.8 (A3 - Abitazione di tipo economico) e sue pertinenze.**

Sul confine posto a sud, direttamente su via Petrarra (ora via Pugliano), al civico n.4 è presente un accesso su una strada privata che permette l'accesso ad uno spazio di pertinenza comune afferente alle abitazioni poste al primo e secondo piano riferite ai sub. 8-7-12 (P.1) e sub. 10-9 (P.2).

L'immobile al sub. 8 è costituito da un appartamento, da un posto auto scoperto, posizionato nell'area comune di pertinenza, e da un'area catastalmente denominata cantina e posizionata al piano interrato con altezza utile di 1,70 m.

Per accedere all'abitazione è necessario raggiungere il vano scala, posto a nord-est della p.IIIa 1042 che serve il livello interrato, il primo e il secondo piano dell'intero fabbricato. Giunti al primo piano e sbarcati sul pianerottolo sono presenti frontalmente, da sinistra verso destra, gli accessi al sub.8 e sub.7.

L'appartamento al sub. 8 è formato da un unico ampio vano ingresso-soggiorno-cucina di grandi dimensioni accompagnato da un vano wc, tre vani ad uso camera da letto ed un altro bagno. L'altezza utile del bene è di 2,85 m. L'immobile in descrizione affaccia verso nord-est, est, sud-est e sud-ovest. L'appartamento dispone di tre balconi, di cui uno in loggia, esposti sul fronte est, sud e sud-ovest.

L'abitazione ha le pareti interne tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e pavimenti rivestiti piastrelle ceramiche grigio chiaro/beige. I bagni sono rivestiti da mattonelle ceramiche dai colori beige e marrone e sono completi di sanitari in vetrochina bianca. Gli infissi interni sono in tamburato e impiallacciati in legno verniciato. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio con vetrocamera e le persiane in pvc di colore nero.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed infine l'impianto idrico sanitario. L'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione. All'interno dell'appartamento non sono presenti segni di muffe ed infiltrazioni se nonchè crescita di erba e piante tra le mattonelle dei balconi esterni. Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e non erano rispondenti alla vigente normativa di settore.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 07/08/2023, protocollata il 07/08/2023 al N° 6260, e di successiva pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo pec in data 14/09/2023 e protocollata il 14/09/2023 con prot N°7134 si ricevevano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°01/05 rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.570 del 30/03/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento, riferita all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.la 1042, sub.8, Piano Terra, Seminterrato e Primo (abitazioni di tipo economico – A3) e pertinenze esterne;
- DIA per variante in corso d'opera rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN prot. N.3838 del 14/06/2005, citato nel Certificato di Agibilità prot.426 del 26/01/2009;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°30/05, con riferimento al precedente PdC in Sanatoria N°1/05, rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.5412 del 14/12/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le opere realizzate in difformità dal PdC N°01/05 e dei nuovi lavori in variante, ritirato il 28/03/2006;
- Certificato di Agibilità rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.426 del 26/01/2009, in riferimento alla pratica edilizia N°01/2005 rilasciato per i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 al Fg.4 e p.la 1042.

I titoli menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.  
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.4 p.la1042 sub.8, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.8 risulta conforme ai titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e verifica;
- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.8 risulta conforme alle planimetrie catastali recuperate in fase di indagine e verifica.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dagli esecutati e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 3 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 8 (A3) e sue pertinenze con accesso da strada privata carrabile e pedonale da via Pugliano.

Il bene del Lotto 3 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

### ***RISPOSTA AL QUESITO f***

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 8, in proprietà alla SRL, risulta non locata/occupata da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo.

### ***RISPOSTA AL QUESITO g***

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

### ***RISPOSTA AL QUESITO h***

Non vi è la costituzione di un condominio.

### ***RISPOSTA AL QUESITO i***

### ***CRITERIO DI STIMA***

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

### ***METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA***

#### ***VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE***

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente

discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq

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

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

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 103,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(103,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 64.375,00$

b) Il valore dei vani accessori a servizio indiretto è pari a:  
 $(41,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,25) = \text{€} . 6.406,25$

c) Il valore dei balconi, patii e porticati è pari a:  
 $(22,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 4.125,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(100,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 6.250,00$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 81.156,25 €. L'importo viene arrotondato in C.T. a 81.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 3 viene definitivamente quantificato in:**

**81.000,00 € (diconsi euro ottantunomila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 4

***Lotto 4 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 7 (A3) e sue pertinenze.***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 4**

***Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 7 (A3) e sue pertinenze.***

Il Lotto 4 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-1, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 7 (A3) e sue pertinenze.

Il bene del Lotto 4 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 7, di proprietà della M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I., risulta non occupata, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenere (BN) confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Telesse Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello, ed è attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarra.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.4 e alla p.lla 1042 è ubicato nella zona periferica/rurale posta a ovest del Comune di Castelvenere (BN), in Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), nei pressi di via San Tommaso.

La via Petrarra su cui prospettano i summenzionati immobili, in questo tratto prende il nome di via Pugliano.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di alberi, cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 1042 è costituita da un'immobile di tipo residenziale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è costituito e suddiviso in abitazioni di tipo economico (A/3) e cantinole di pertinenza.

La particella 1042 confina a nord con la p.lla 1040, a est con la p.lla 1038, a ovest con le p.lle 1269 e 268 ed infine a nord con la Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**).

L'organismo edilizio, distante circa 20 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è dipinta con un motivo cromatico che prevede l'uso del giallo ocra al piano terra e, ai piani superiori viene utilizzato il giallo chiaro, mentre per evidenziare la presenza dei balconi e dei solai è stato previsto l'utilizzo del marrone sui frontalini. La copertura è del tipo inclinata rivestita con strato impermeabilizzante in tegole canadesi granigliate del tipo "ardesiato". L'intero immobile presenta balconi in aggetto, un portico, balconi coperti, terrazzi e logge.

Al piano terra, il fronte sud-ovest rivolto sull'asse viario principale e a diretto contatto con le aree di pertinenza, espone un portico ricoperto da uno spiovente finito con uno strato impermeabilizzante di tegole canadesi granigliate.

Dal civico n.4 di via Petrarra, è possibile accedere ad una pertinenza comune che permette l'accesso al vano scala che distribuisce l'accesso interno a parte dell'intera proprietà.

Tutti gli infissi esterni delle residenze, finestre e portefinestre, dal piano terra ai superiori, sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera e, sono dotati di persiane in pvc, di colore nero, coordinate per colore con gli infissi in metallo e vetro installati sul vano scala.

L'intero immobile è costituito da un unico edificio suddiviso su tre corpi di fabbrica collegati ad un unico corpo scala che distribuisce le abitazioni poste ai piani superiori. Al piano terra sono collocate le residenze dotate di un accesso proprio e di una pertinenza con giardino esterno. Al piano interrato sono disposti i vani deposito e cantina, pertinenze dei vani residenziali distribuiti sul piano primo e secondo. Il piano terra a cui si accede dal civico n.4 all'esterno accoglie dei posti auto pertinenziali collegati alle residenze poste al primo e secondo piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

**Immobile, S1-T-1, identificato in catasto al foglio 4, p.IIa 1042, sub.7 (A3 - Abitazione di tipo economico) e sue pertinenze.**

Sul confine posto a sud, direttamente su via Petrarra (ora via Pugliano), al civico n.4 è presente un accesso su una strada privata che permette l'accesso ad uno spazio di pertinenza comune afferente alle abitazioni poste al primo e secondo piano riferite ai sub. 8-7-12 (P.1) e sub. 10-9 (P.2).

L'immobile al sub. 7 è costituito da un appartamento, da un posto auto scoperto, posizionato nell'area comune di pertinenza, e da un'area catastalmente denominata cantina e posizionata al piano interrato con altezza utile di 1,70 m.

Per accedere all'abitazione è necessario raggiungere il vano scala, posto a nord-est della p.IIa 1042 e che serve il livello interrato, il piano primo e secondo dell'intero fabbricato. Giunti al primo piano e sbarcati sul pianerottolo sono presenti frontalmente, da sinistra verso destra, gli accessi al sub.8 e sub.7.

L'appartamento al sub. 7 è formato da un unico ampio vano ingresso-soggiorno-cucina di grandi dimensioni, tre vani ad uso camera da letto e da due bagni accoppiati. L'altezza utile del bene è di 2,85 m. L'immobile dispone di tre balconi, di cui uno in loggia, esposti sul fronte nord, est e sud-ovest.

L'abitazione ha le pareti interne tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e pavimenti rivestiti piastrelle ceramiche grigio chiaro/beige. I bagni sono rivestiti da mattonelle ceramiche dai colori beige e marrone e sono completi di sanitari in vetrochina bianca. Gli infissi interni sono in tamburato e impiallacciati in legno verniciato. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio con vetrocamera e le persiane in pvc di colore nero.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed infine l'impianto idrico sanitario. L'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione. All'interno dell'appartamento non sono presenti segni di muffe ed infiltrazioni se non tracce di muffa sui balconi esterni. Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e non erano rispondenti alla vigente normativa di settore.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 07/08/2023, protocollata il 07/08/2023 al N° 6260, e di successiva pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo pec in data 14/09/2023 e protocollata il 14/09/2023 con prot N°7134 si ricevevano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°01/05 rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.570 del 30/03/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento, riferita all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.la 1042, sub.7, Piano Terra, Seminterrato e Primo (abitazioni di tipo economico – A3) e pertinenze esterne;
- DIA per variante in corso d'opera rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN prot. N.3838 del 14/06/2005, citato nel Certificato di Agibilità prot.426 del 26/01/2009;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°30/05, con riferimento al precedente PdC in Sanatoria N°1/05, rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.5412 del 14/12/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le opere realizzate in difformità dal PdC N°01/05 e dei nuovi lavori in variante, ritirato il 28/03/2006;
- Certificato di Agibilità rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.426 del 26/01/2009, in riferimento alla pratica edilizia N°01/2005 rilasciato per i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 al Fg.4 e p.la 1042.

I titoli menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.  
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari individuate al Fg.4 p.la1042 sub.7, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.7 risulta conforme ai titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e verifica;
- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.7 risulta conforme alle planimetrie catastali recuperate in fase di indagine e verifica.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dagli esecutati e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 4 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 7 (A3) e sue pertinenze con accesso da strada privata carrabile e pedonale da via Pugliano.

Il bene del Lotto 4 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO f***

L'unità immobiliare costituente l'immobile sito in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 7, in proprietà alla risulta non locata/occupata da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO g***

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

#### ***RISPOSTA AL QUESITO h***

Non vi è la costituzione di un condominio.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO i***

#### ***CRITERIO DI STIMA***

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

#### ***METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA***

#### ***VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE***

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o

sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq

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

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

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 103,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 (103,00, mq x 625,00 €/mq) = €. 64.375,00

b) Il valore dei vani accessori a servizio indiretto è pari a:  
 $(35,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,25) = \text{€} . 5.468,75$

c) Il valore dei balconi, patii e porticati è pari a:  
 $(13,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 2.437,50$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(101,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 6.312,50$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 78.593,75 €.  
L'importo viene arrotondato in C.T. a 79.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 4 viene definitivamente quantificato in:**

**79.000,00 € (diconsi euro settantanovemila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 5

*Lotto 5 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T-1-2, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 12 (A3) e sue pertinenze.*

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 5**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano -T-1-2, identificata in catasto al foglio 4, p.Illa 1042, sub. 12 (A3) e sue pertinenze.**

Il Lotto 5 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano T-1-2, identificato in catasto al foglio 4, p.Illa 1042, sub. 12 (A3) e sue pertinenze.

Il bene del Lotto 5 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.Illa 1042, sub. 12, di proprietà della M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I., risulta non occupata, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenere (BN) confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Telesse Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello, ed è attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarra.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.4 e alla p.Illa 1042 è ubicato nella zona periferica/rurale posta a ovest del Comune di Castelvenere (BN), in Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), nei pressi di via San Tommaso.

La via Petrarra su cui prospettano i summenzionati immobili, in questo tratto prende il nome di via Pugliano.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di alberi, cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 1042 è costituita da un'immobile di tipo residenziale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è costituito e suddiviso in abitazioni di tipo economico (A/3) e cantinole di pertinenza.

La particella 1042 confina a nord con la p.Illa 1040, a est con la p.Illa 1038, a ovest con le p.Ille 1269 e 268 ed infine a nord con la Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**).

L'organismo edilizio, distante circa 20 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è dipinta con un motivo cromatico che prevede l'uso del giallo ocra al piano terra e, ai piani superiori viene utilizzato il giallo chiaro, mentre per evidenziare la presenza dei balconi e dei solai è stato previsto l'utilizzo del marrone sui frontalini. La copertura è del tipo inclinata rivestita con strato impermeabilizzante in tegole canadesi granigliate del tipo "ardesiato". L'intero immobile presenta balconi in aggetto, un portico, balconi coperti, terrazzi e logge.

Al piano terra, il fronte sud-ovest rivolto sull'asse viario principale e a diretto contatto con le aree di pertinenza, espone un portico ricoperto da uno spiovente finito con uno strato impermeabilizzante di tegole canadesi granigliate.

Dal civico n.4 di via Petrarra, è possibile accedere ad una pertinenza comune che permette l'accesso al vano scala che distribuisce l'accesso interno a parte dell'intera proprietà.

Tutti gli infissi esterni delle residenze, finestre e portefinestre, dal piano terra ai superiori, sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera e, sono dotati di persiane in pvc, di colore nero, coordinate per colore con gli infissi in metallo e vetro installati sul vano scala.

L'intero immobile è costituito da un unico edificio suddiviso su tre corpi di fabbrica collegati ad un unico corpo scala che distribuisce le abitazioni poste ai piani superiori. Al piano terra sono collocate le residenze dotate di un accesso proprio e di una pertinenza con giardino esterno. Al piano interrato sono disposti i vani deposito e cantina, pertinenze dei vani residenziali distribuiti sul piano primo e secondo. Il piano terra a cui si accede dal civico n.4 all'esterno accoglie dei posti auto pertinenziali collegati alle residenze poste al primo e secondo piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

**Immobile, T-1-2, identificato in catasto al foglio 4, p.IIIa 1042, sub.12 (A3 - Abitazione di tipo economico) e sue pertinenze.**

Sul confine posto a sud, direttamente su via Petrarra (ora via Pugliano), al civico n.4 è presente un accesso su una strada privata che permette l'accesso ad uno spazio di pertinenza comune afferente alle abitazioni poste al primo e secondo piano riferite ai sub. 8-7-12 (P.1) e sub. 10-9 (P.2).

L'immobile al sub. 12 è costituito da un appartamento, da un posto auto scoperto, posizionato nell'area comune di pertinenza e, da un'area catastalmente denominata cantina e posizionata al piano interrato con altezza utile di 1,70 m.

Per accedere all'abitazione è necessario raggiungere il vano scala, posto a nord-est della p.IIIa 1042 e che serve il livello interrato, il piano primo e secondo dell'intero fabbricato. Giunti al primo piano e sbarcati sul pianerottolo sono presenti frontalmente, da sinistra verso destra, gli accessi al sub.8 e sub.7, mentre per accedere al sub.12, che insiste sul perimetro del sub.3 è necessario affrontare un ulteriore rampa di pochi gradini e affacciarsi su un ulteriore pianerottolo.

L'appartamento al sub. 12 è formato da un unico ampio vano ingresso-salone-cucina, 10,00 m X 5,00 m ca, tre vani ad uso camera da letto ed un bagno. L'altezza utile del bene è di 2,80 m. L'immobile dispone di un ampio balcone, in parte coperto, che cinge i fronti da nord a nord-est. Tramite una scala a chiocciola situata sul terrazzo posto al piano primo si accede inoltre ad un ulteriore terrazzo scoperto posto al secondo piano.

L'abitazione ha le pareti interne tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e pavimenti rivestiti piastrelle ceramiche grigio chiaro/beige. I bagni sono rivestiti da mattonelle ceramiche dai colori beige e marrone ed è completo di sanitari in vetrochina bianca. Gli infissi interni sono in tamburato e impiallacciati in legno verniciato. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio con vetrocamera e le persiane in pvc di colore nero.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed infine l'impianto idrico sanitario. L'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione. All'interno dell'appartamento sono presenti minimi segni di muffe. Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e non erano rispondenti alla vigente normativa di settore.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 07/08/2023, protocollata il 07/08/2023 al N° 6260, e di successiva pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo pec in data 14/09/2023 e protocollata il 14/09/2023 con prot N°7134 si ricevevano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°01/05 rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.570 del 30/03/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento, riferita all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub.12, Piano Terra, Seminterrato e Primo (abitazioni di tipo economico – A3) e pertinenze esterne;
- DIA per variante in corso d'opera rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN prot. N.3838 del 14/06/2005, citato nel Certificato di Agibilità prot.426 del 26/01/2009;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°30/05, con riferimento al precedente PdC in Sanatoria N°1/05, rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.5412 del 14/12/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le opere realizzate in difformità dal PdC N°01/05 e dei nuovi lavori in variante, ritirato il 28/03/2006;
- Certificato di Agibilità rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.426 del 26/01/2009, in riferimento alla pratica edilizia N°01/2005 rilasciato per i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 al Fg.4 e p.la 1042.

I titoli menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.  
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e la documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità immobiliare individuata al Fg.4 p.la1042 sub.12, presenta le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.12 risulta conforme ai titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e verifica ma non è menzionato nel certificato di agibilità;
- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.12 risulta conforme alle planimetrie catastali recuperate in fase di indagine e verifica.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dagli esecutati e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 5 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 12 (A3) e sue pertinenze interne ed esterne con accesso da strada privata carrabile e pedonale da via Pugliano.

Il bene del Lotto 5 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla  
con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO f***

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, 12, in proprietà alla SRL, risulta non locata/occupata da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO g***

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

#### ***RISPOSTA AL QUESITO h***

Non vi è la costituzione di un condominio.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO i***

#### ***CRITERIO DI STIMA***

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

#### ***METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA***

#### ***VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE***

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o

sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq

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

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

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 102,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 $(102,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 63.750,00$

c) Il valore dei balconi, patii e porticati è pari a:  
 $(25,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} \cdot 4.687,50$

c) Il valore della quota eccedente dei balconi, patii e porticati è pari a:  
 $(87,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} \cdot 16.312,50$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(99,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} \cdot 6.187,50$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 90.937,50 €.  
L'importo viene arrotondato in C.T. a 90.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 5 viene definitivamente quantificato in:**

**90.000,00 € (diconsi euro novantamila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 6

***Lotto 6 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 10 (A3) e sue pertinenze.***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 6**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 10 (A3) e sue pertinenze.**

Il Lotto 6 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 10 (A3) e sue pertinenze.

Il bene del Lotto 6 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

L'unità immobiliare costituente il fabbricato sito in Castelvenere alla Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 10, di proprietà della \_\_\_\_\_, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I. \_\_\_\_\_, risulta non occupata, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenere (BN) confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Telesse Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello, ed è attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarca.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.4 e alla p.lla 1042 è ubicato nella zona periferica/rurale posta a ovest del Comune di Castelvenere (BN), in Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), nei pressi di via San Tommaso.

La via Petrarca su cui prospettano i summenzionati immobili, in questo tratto prende il nome di via Pugliano.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di alberi, cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 1042 è costituita da un'immobile di tipo residenziale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è costituito e suddiviso in abitazioni di tipo economico (A/3) e cantinole di pertinenza.

La particella 1042 confina a nord con la p.lla 1040, a est con la p.lla 1038, a ovest con le p.lle 1269 e 268 ed infine a nord con la Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**).

L'organismo edilizio, distante circa 20 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è dipinta con un motivo cromatico che prevede l'uso del giallo ocra al piano terra e, ai piani superiori viene utilizzato il giallo chiaro, mentre per evidenziare la presenza dei balconi e dei solai è stato previsto l'utilizzo del marrone sui frontolini. La copertura è del tipo inclinata rivestita con strato impermeabilizzante in

tegole canadesi granigliate del tipo "ardesiato". L'intero immobile presenta balconi in aggetto, un portico, balconi coperti, terrazzi e logge.

Al piano terra, il fronte sud-ovest rivolto sull'asse viario principale e a diretto contatto con le aree di pertinenza, espone un portico ricoperto da uno spiovente finito con uno strato impermeabilizzante di tegole canadesi granigliate.

Dal civico n.4 di via Petrarà, è possibile accedere ad una pertinenza comune che permette l'accesso al vano scala che distribuisce l'accesso interno a parte dell'intera proprietà.

Tutti gli infissi esterni delle residenze, finestre e portefinestre, dal piano terra ai superiori, sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera e, sono dotati di persiane in pvc, di colore nero, coordinate per colore con gli infissi in metallo e vetro installati sul vano scala.

L'intero immobile è costituito da un unico edificio suddiviso su tre corpi di fabbrica collegati ad un unico corpo scala che distribuisce le abitazioni poste ai piani superiori. Al piano terra sono collocate le residenze dotate di un accesso proprio e di una pertinenza con giardino esterno. Al piano interrato sono disposti i vani deposito e cantina, pertinenze dei vani residenziali distribuiti sul piano primo e secondo. Il piano terra a cui si accede dal civico n.4 all'esterno accoglie dei posti auto pertinenziali collegati alle residenze poste al primo e secondo piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

**Immobile, S1-T-2, identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub.10 (A3 - Abitazione di tipo economico) e sue pertinenze.**

Sul confine posto a sud, direttamente su via Petrarà (ora via Pugliano), al civico n.4 è presente un accesso su una strada privata che permette l'accesso ad uno spazio di pertinenza comune afferente alle abitazioni poste al primo e secondo piano riferite ai sub. 8-7-12 (P.1) e sub. 10-9 (P.2).

L'immobile al sub. 10 è costituito da un appartamento, da un posto auto scoperto, posizionato nell'area comune di pertinenza, e da un'area catastalmente denominata cantina e posizionata al piano interrato con altezza utile di 1,70 m.

Per accedere all'abitazione è necessario raggiungere il vano scala, posto a nord-est della p.lla 1042 e che serve il livello interrato, il piano primo e secondo dell'intero fabbricato. Giunti al secondo piano e sbarcati sul pianerottolo sono presenti frontalmente, da sinistra verso destra, i due accessi al sub.10 e sub.9.

L'appartamento al sub. 10 è formato da un unico ampio vano ingresso-salone-cucina, tre vani ad uso camera da letto intervallati da due bagni. L'altezza utile del bene è di 2,95 m. L'immobile dispone di un ampio balcone sul fronte est, di un balcone sul fronte sud e di un terzo posto in loggia a sud-ovest.

L'abitazione ha le pareti interne tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e pavimenti rivestiti piastrelle ceramiche grigio chiaro/beige. I bagni sono rivestiti da mattonelle ceramiche dai colori beige e marrone e sono completi di sanitari in vetrochina bianca. Gli infissi interni sono in tamburato e impiallacciati in legno verniciato. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio con vetrocamera e le persiane in pvc di colore nero.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed infine l'impianto idrico sanitario. L'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione. All'interno dell'appartamento non sono presenti segni di muffe. Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e non erano rispondenti alla normativa vigente del settore.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 07/08/2023, protocollata il 07/08/2023 al N° 6260, e di successiva pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo pec in data 14/09/2023 e protocollata il 14/09/2023 con prot N°7134 si ricevevano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°01/05 rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.570 del 30/03/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento, riferita all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub.12, Piano Terra, Seminterrato e Primo (abitazioni di tipo economico – A3) e pertinenze esterne;
- DIA per variante in corso d'opera rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN prot. N.3838 del 14/06/2005, citato nel Certificato di Agibilità prot.426 del 26/01/2009;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°30/05, con riferimento al precedente PdC in Sanatoria N°1/05, rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.5412 del 14/12/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le opere realizzate in difformità dal PdC N°01/05 e dei nuovi lavori in variante, ritirato il 28/03/2006;
- Certificato di Agibilità rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.426 del 26/01/2009, in riferimento alla pratica edilizia N°01/2005 rilasciato per i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 al Fg.4 e p.lla 1042.

I titoli menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.  
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari individuate al Fg.4 p.lla1042 sub.12, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.10 risulta conforme ai titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e verifica;
- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.10 risulta conforme alle planimetrie catastali recuperate in fase di indagine e verifica.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dagli esecutati e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 6 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 10 (A3) e sue pertinenze interne ed esterne con accesso da strada privata carrabile e pedonale da via Pugliano.

Il bene del Lotto 6 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla M SRL, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO f***

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.la 1042, sub. 10, in proprietà alla M SRL, risulta non locata/occupata da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO g***

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

#### ***RISPOSTA AL QUESITO h***

Non vi è la costituzione di un condominio.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO i***

#### ***CRITERIO DI STIMA***

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

#### ***METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA***

#### ***VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE***

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente

discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq

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

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

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 103,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(103,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 64.375,00$

b) Il valore dei vani accessori a servizio indiretto è pari a:

$(35,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,25) = \text{€} . 5.468,75$

c) Il valore dei balconi è pari a:

$(25,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 4.687,50$

c) Il valore della quota eccedente dei balconi, patii e porticati è pari a:

$(4,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 250,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:

$(100,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 6.250,00$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 81.031,25 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 81.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 6 viene definitivamente quantificato in:**

**81.000,00 € (diconsi euro ottantunomila/00).**

# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 7

***Lotto 7 - Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 9 (A3) e sue pertinenze.***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 7**

**Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 9 (A3) e sue pertinenze.**

Il Lotto 7 è costituito da:

Unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), Piano S1-T-2, identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 9 (A3) e sue pertinenze.

Il bene del Lotto 7 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla  
con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

L'unità immobiliare sita in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 9, di proprietà della  
on sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I., risulta non occupata, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenere (BN) confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Telesse Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello, ed è attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarra.

a1). Il fabbricato oggetto della presente procedura identificato al Fg.4 e alla p.lla 1042 è ubicato nella zona periferica/rurale posta a ovest del Comune di Castelvenere (BN), in Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), nei pressi di via San Tommaso.

La via Petrarra su cui prospettano i summenzionati immobili, in questo tratto prende il nome di via Pugliano.

Il fabbricato è circondato da terreni coltivati e da un'area pertinenziale che cinge lo stabile su tutti i fronti interessata dalla presenza di alberi, cespugli ed essenze endemiche ivi insistenti. L'intera particella 1042 è costituita da un'immobile di tipo residenziale con annessa area di pertinenza. Tale edificio è costituito e suddiviso in abitazioni di tipo economico (A/3) e cantinole di pertinenza.

La particella 1042 confina a nord con la p.lla 1040, a est con la p.lla 1038, a ovest con le p.lle 1269 e 268 ed infine a nord con la Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**).

L'organismo edilizio, distante circa 20 metri dal ciglio stradale, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ed è realizzato con una struttura intelaiata in cls armato, orizzontamenti piani e chiuso da tamponamenti in forati e finita ad intonaco. La facciata dell'intero edificio è dipinta con un motivo cromatico che prevede l'uso del giallo ocra al piano terra e, ai piani superiori viene utilizzato il giallo chiaro, mentre per evidenziare la presenza dei balconi e dei solai è stato previsto l'utilizzo del marrone sui frontalini. La copertura è del tipo inclinata rivestita con strato impermeabilizzante in tegole canadesi granigliate del tipo "ardesiato". L'intero immobile presenta balconi in aggetto, un portico, balconi coperti, terrazzi e logge.

Al piano terra, il fronte sud-ovest rivolto sull'asse viario principale e a diretto contatto con le aree di pertinenza, espone un portico ricoperto da uno spiovente finito con uno strato impermeabilizzante di tegole canadesi granigliate.

Dal civico n.4 di via Petrarra, è possibile accedere ad una pertinenza comune che permette l'accesso al vano scala che distribuisce l'accesso interno a parte dell'intera proprietà.

Tutti gli infissi esterni delle residenze, finestre e portefinestre, dal piano terra ai superiori, sono in alluminio verniciato bianco con vetro camera e, sono dotati di persiane in pvc, di colore nero, coordinate per colore con gli infissi in metallo e vetro installati sul vano scala.

L'intero immobile è costituito da un unico edificio suddiviso su tre corpi di fabbrica collegati ad un unico corpo scala che distribuisce le abitazioni poste ai piani superiori. Al piano terra sono collocate le residenze dotate di un accesso proprio e di una pertinenza con giardino esterno. Al piano interrato sono disposti i vani deposito e cantina, pertinenze dei vani residenziali distribuiti sul piano primo e secondo. Il piano terra a cui si accede dal civico n.4 all'esterno accoglie dei posti auto pertinenziali collegati alle residenze poste al primo e secondo piano.

Al primo e secondo piano sono presenti due o tre alloggi per piano.

**Immobile, S1-T-2 , identificato in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub.9 (A3 - Abitazione di tipo economico) e sue pertinenze.**

Sul confine posto a sud, direttamente su via Petrarra (ora via Pugliano), al civico n.4 è presente un accesso su una strada privata che permette l'accesso ad uno spazio di pertinenza comune afferente alle abitazioni poste al primo e secondo piano riferite ai sub. 8-7-12 (P.1) e sub. 10-9 (P.2).

L'immobile al sub. 9 è costituito da un appartamento, da un posto auto scoperto, posizionato nell'area comune di pertinenza, e da un'area catastalmente denominata cantina e posizionata al piano interrato con altezza utile di 1,70 m.

Per accedere all'abitazione è necessario raggiungere il vano scala, posto a nord-est della p.lla 1042 e che serve il livello interrato, il piano primo e secondo dell'intero fabbricato. Giunti al secondo piano e sbarcati sul pianerottolo sono presenti frontalmente, da sinistra verso destra, i due accessi al sub.10 e sub.9.

L'appartamento al sub. 9 è formato da un unico ampio vano ingresso-salone-cucina, tre vani ad uso camera da letto intervallati da due bagni accoppiati. L'altezza utile del bene è di 2,95 m. L'immobile dispone di un ampio balcone sul fronte nord-ovest, e sul fronte sud di due balconi di cui uno posto in loggia. A nord l'appartamento è dotato di un ampio terrazzo che insiste su parte del perimetro del sottostante sub. 12, la restante parte del terrazzo appartiene allo stesso sub. 12.

L'abitazione ha le pareti interne tinteggiate con colori chiari (bianco e giallo) e pavimenti rivestiti piastrelle ceramiche grigio chiaro/beige. I bagni sono rivestiti da mattonelle ceramiche dai colori beige e marrone e sono completi di sanitari in vetrochina bianca. Gli infissi interni sono in tamburato e impiallacciati in legno verniciato. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, sono in alluminio con vetrocamera e le persiane in pvc di colore nero.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio ed infine l'impianto idrico sanitario. L'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione. All'interno dell'appartamento sono presenti segni di muffe. Al momento del sopralluogo gli impianti non erano funzionanti e non erano rispondenti alla vigente normativa del settore di riferimento.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

A seguito della richiesta di accesso agli atti del 07/08/2023, protocollata il 07/08/2023 al N° 6260, e di successiva pec di sollecito formulata dallo scrivente e inviata a mezzo pec in data 14/09/2023 e protocollata il 14/09/2023 con prot N°7134 si ricevevano i seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°01/05 rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.570 del 30/03/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento, riferita all'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato sito in Castelvenere (BN) alla Via Petrarca n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub.9, Piano Terra, Seminterrato e Primo (abitazioni di tipo economico – A3) e pertinenze esterne;
- DIA per variante in corso d'opera rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN prot. N.3838 del 14/06/2005, citato nel Certificato di Agibilità prot.426 del 26/01/2009;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n°30/05, con riferimento al precedente PdC in Sanatoria N°1/05, rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.5412 del 14/12/2005 con destinazione d'uso compatibile per la realizzazione di un fabbricato per la trasformazione dei prodotti agricoli e commercializzazione e per l'esecuzione dei lavori di completamento e per le opere realizzate in difformità dal PdC N°01/05 e dei nuovi lavori in variante, ritirato il 28/03/2006;
- Certificato di Agibilità rilasciato dall'UTC del Comune di Castelvenere (BN) prot.426 del 26/01/2009, in riferimento alla pratica edilizia N°01/2005 rilasciato per i subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 al Fg.4 e p.la 1042.

I titoli menzionati sono allegati alla presente perizia di stima.  
(cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

Dall'analisi tra lo stato dei luoghi effettuata in fase di sopralluogo e della documentazione reperita presso i competenti uffici, si è constatato che le unità immobiliari individuate al Fg.4 p.la1042 sub.12, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.9 risulta conforme ai titoli edilizi recuperati in fase di ricerca e verifica;
- L'immobile realizzato sulla particella 1042 del Fg.4 sub.9 risulta conforme alle planimetrie catastali recuperate in fase di indagine e verifica.

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali e depositate presso il N.C.E.U. (cfr. all. n. **2: Planimetrie dei lotti**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non sono stati forniti dagli esecutati e non sono presenti presso gli uffici di competenza gli attestati di prestazione energetica (APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 7 è costituito da:

Unità immobiliare sita in Castelvenere (BN) alla Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 9 (A3) e sue pertinenze interne ed esterne con accesso da strada privata carrabile e pedonale da via Pugliano.

Il bene del Lotto 7 è intestato per la quota di proprietà pari a 1/1 alla  
con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO f***

L'unità immobiliare costituente l'immobile sito in Castelvenere alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificata in catasto al foglio 4, p.lla 1042, sub. 9, in proprietà alla  
, risulta non locata/occupata da terzi, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO g***

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

#### ***RISPOSTA AL QUESITO h***

Non vi è la costituzione di un condominio.

#### ***RISPOSTA AL QUESITO i***

#### ***CRITERIO DI STIMA***

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

#### ***METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA***

#### ***VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE***

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o

sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, l'immobile individuato rientra all'interno della Fascia Extraurbana/ZONA RURALE - VIA FORESTA, VIA SAN TOMMASO, Codice Zona R1, microzona catastale 0, Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 550,00 €/mq (min) e 700,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il basso stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 625,00 €/mq

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

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

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	A/3 - Abitazioni di tipo economico (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<p>Somma della superficie dei:</p> <p>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);</p> <p>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</p> <p>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</p> <p>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</p>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 625,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 103,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):  
 (103,00 mq x 625,00 €/mq) = €. 64.375,00

b) Il valore dei vani accessori a servizio indiretto è pari a:

$$(41,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,25) = \text{€. } 6.406,25$$

c) Il valore dei balconi è pari a:

$$(25,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€. } 4.687,50$$

c) Il valore della quota eccedente dei balconi, patii e porticati è pari a:

$$(53,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€. } 3.312,50$$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:

$$(100,00 \text{ mq} \times 625,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€. } 6.250,00$$

Il valore dell'immobile è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 85.031,25 €.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 85.000,00 €

**Pertanto il valore dell'intero Lotto 7 viene definitivamente quantificato in:**

**85.000,00 € (diconsi euro ottantacinquemila/00).**

## **LOTTO 8**

***Lotto 8 - Terreni siti in Castelvenere (BN) identificati in catasto al foglio 4, p.lla 1038 (are 11 ca 50) e p.lla 1040 (are 48 ca 95).***

CTU

ing. Vito Petese

**Lotto 8****Terreni siti in Castelvenero (BN) identificati in catasto al foglio 4, p.lle 1038-1040.**

Il Lotto 8 è costituito da:

- Terreni individuati nel N.C.T. del Comune di Castelvenero (BN) al: Fg. 4, p.la 1038 (1.150 mq ca), p.la 1040 (4.895 mq ca).

I beni del Lotto 8, terreni siti nel Comune di Castelvenero (BN), come sopra indicato, sono intestati per la quota di proprietà pari a 1/1 alla \_\_\_\_\_, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I. \_\_\_\_\_.

I terreni siti in Castelvenero alla Via Petrarra (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificati in catasto al foglio 4, p.la 1030-1042, di proprietà della \_\_\_\_\_, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I. \_\_\_\_\_, risultano non occupati, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) Il Comune di Castelvenero (BN) Il territorio comunale confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Teleso Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-ovest con San Lorenzello. È attraversato dal fiume Calore e dal torrente Seneta.

È uno dei comuni facente parte della Valle Telesina, che sorge a 119 m s.l.m. ed è suddiviso in quattro contrade: Foresta, Marraioli, Tore e Petrarra.

a1) I terreni oggetto della presente procedura e del Lotto 8 sono ubicati nella zona rurale posta a ad est del centro abitato di Castelvenero (BN), in contrada San Tommaso e a ridosso di via Pugliano e della particella 1042 che accoglie l'edificio oggetto di perizia.

La particella 1038 confina a nord con la p.la 538, ad ovest con le p.lle 29-340-808, ad est con la 1040 e 1042 e a sud con via Pugliano. La p.la 1040 confina a ovest con la p.la 1038, a nord con la 538, ad est con la 597 e la 268 ed infine a sud con la p.la 1042.

La particella 1038, si presenta come una lunga striscia di terra di circa 9,00mX180m ed, è in parte occupata da un viale privato asfaltato con accesso dal civico n.10 di via Pugliano ed in parte da un lungo e stretto campo incolto segnato da radi alberi. La particella 1040, si presenta come un campo rettangolare di 35,00mX135m ca. ed, è costituito da un aperto fondo incolto che ospita alcune essenze endemiche.

(cfr. all. n. **4: Mappa del lotto 8**).

**RISPOSTA AL QUESITO b**

Dalle verifiche e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelvenero (BN) e presso il NCT di Benevento (sez. Castelvenero), su istanza del sottoscritto acquisita al protocollo generale dell'UTC il 07.08.2023 n.6262, il Comune di Castelvenero (BN), in data 18.09.2023 prot. N°7236, nella persona del Responsabile dell'Ufficio Tecnico certifica che:

- Per il terreno riportato nel catasto terreni al foglio al Fg.4 P.la1038 la destinazione urbanistica individuata nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del C:C: N.5 del 31/03/2015 ricade per circa 300 mq in "Zone Elementari ZTO B1" con indici e

- prescrizioni dell'art. 37.3 delle NTA del PUC e la Rimanente parte ricade in "Arre della tutela E4" con gli indici e le prescrizioni dell'art.61 delle NTA del PUC;
- Per il terreno riportato nel catasto terreni al foglio al Fg.4 P.IIa1040 la destinazione urbanistica individuata nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera del C:C: N.5 del 31/03/2015 ricade per circa 650 mq in "Zone Elementari ZTO B1" con indici e prescrizioni dell'art. 37.3 delle NTA del PUC e la Rimanente parte ricade in "Arre della tutela E4" con gli indici e le prescrizioni dell'art.61 delle NTA del PUC;
  - inoltre le suddette aree non sono soggette al vincolo previsto dall'art.10 della legge 21.11.2000 n°352.

Per i dettagli si rimanda all'integrale lettura del Certificato di destinazione urbanistica dei Terreni summenzionati e ricadenti nel territorio del Comune di Castelvenere (BN).  
(cfr. all. n. **3: Certificato di destinazione urbanistica**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che i terreni riportati nel NCT al Fg.4 P.IIe 1038 e 1040 non presentano difformità né catastali né urbanistiche. Per le P.IIe 1038-1040 non si riscontra la presenza di titolarità e concessioni legate all'utilizzo dei terreni, né di richieste di cambio di destinazione d'uso.

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non è previsto l'attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) nel caso in cui i beni siano dei terreni.

**RISPOSTA AL QUESITO e.**

Il Lotto 8 è costituito da:

- Terreni individuati nel N.C.T. del Comune di Castelvenere (BN) al: Fg. 4, p.IIa 1038 (1.150 mq), p.IIa 1040 (4.895 mq).

I terreni siti in Castelvenere alla Via Petrarca (ora via Pugliano in contrada San Tommaso), identificati in catasto al foglio 4, p.IIa 1030-1042, di proprietà della \_\_\_\_\_, con sede in Casalnuovo di Napoli (NA) e P.I. \_\_\_\_\_, risultano non occupati, come meglio specificato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal custode e depositato agli atti.

**RISPOSTA AL QUESITO f**

I terreni sono occupati da breccia e la restante parte consta di arborato.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

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

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non è prevista la costituzione di un condominio per questa tipologia di beni.

**RISPOSTA AL QUESITO I****CRITERIO DI STIMA**

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

**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA****VALUTAZIONE DEI TERRENI DEL LOTTO 8A**

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

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

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

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

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

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

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti  $K_j$ , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

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

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

- 1 ricognizione delle caratteristiche
- 2 individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità.

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

Dove:

V max = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

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

Applicando la precedente formula si ha:

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

Cat.	Fg.	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Coeff.	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	4	1038	SEMINATIVO	2	850	R.D. Euro: 9,21/R.A. Euro: 5,64	A783A	0,94	13.000,00 €	1.038,70 €
T	4	1040	SEMINATIVO	2	4.245	R.D. Euro: 39,18/R.A. Euro: 24,02	A783A	0,94	13.000,00 €	5.187,39 €

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota
T	Terreni [T]	5.095	€ 6.226,09	€ 6.226,09

Si precisa infine che la stima dei beni costituenti il presente lotto include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

L'importo viene arrotondato in C.T. a 6.000,00 €.

**Pertanto il valore della parte di Lotto 8A viene definitivamente quantificato in 6.000,00 € (diconsi euro seimila/00).**

#### **CRITERIO DI STIMA TERRENI EDIFICABILI**

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non sono state eseguite indagini geognostiche e la valutazione è fatta nell'ipotesi che il terreno sia adatto all'edificazione con normali strutture di fondazione, senza necessità di fondazioni speciali;
- nessun altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciò nonostante, non si può escludere che

esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

Per la stima dei suoli edificabili, fermo restando quanto esposto nel paragrafo precedente in riferimento ai limiti della perizia di stima, è stata utilizzata la metodologia del valore di trasformazione individuato considerando il valore della volumetria realizzabile sull'area oggetto di valutazione per giungere al valore che si ricava dalla trasformazione di un bene in altri beni.

Il valore di mercato delle aree edificabili dipende dai seguenti fattori:

- Disponibilità di aree e richiesta di suoli (domanda);
- Parametri urbanistici che definiscono il grado di edificabilità (offerta);
- Disponibilità e caratteri del mercato della riqualificazione urbana.

Il massimo prezzo accordabile da un compratore ad un'area edificabile è quello che permette allo stesso di edificare e perseguire un utile al netto dei costi attraverso la vendita degli immobili edificati.

Per pervenire al valore di stima, oltre alla definizione dell'utile al netto dei costi, è necessario valutare un adeguato saggio di attualizzazione, che definisca il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile dall'inizio dell'operazione commerciale, sino all'ultimazione dell'operazione di costruzione e di vendita.

In definitiva esso rappresenta il valore del costo del denaro impiegato dall'imprenditore nell'operazione commerciale. È possibile definire l'oscillazione del saggio di attualizzazione tra un valore minimo del 2 % ad un valore massimo del 6 %.

#### **METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità. Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione delle caratteristiche di progetto del fabbricato da costruire. La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area;
- probabile valore di costo dello stesso edificio.

#### **Determinazione del valore del fabbricato realizzabile.**

Tenuto conto dell'attività costruttiva nella zona, attraverso un'indagine di mercato sul sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, si è potuto appurare che il valore di mercato al nuovo per edifici simili a quello oggetto di stima risulta di 1.300,00 euro al metro quadro commerciale.

#### **Calcolo del costo della trasformazione.**

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali e per la manodopera, il costo di costruzione complessivo desunto dal prezzario "Prezzi Tipologie Edilizie" ed. DEI Tipografia del Genio Civile, 2019 si è stimato, per una villetta a schiera, in 809,00 euro al metro quadro, al quale si

aggiungono il profitto ordinario dell'impresa, gli oneri di progettazione-direzione lavori, il costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione.

Nella tabella seguente sono riportate tutte le voci relative al calcolo effettuato:

VALORE TERRENI EDIFICABILE UBICATO AL FG. 4 p.lle 1038-1040	SUPERFICI	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
<b>RICAVI</b>			
superficie edificabile da progetto (ZTO B1)	815	1300,00€	1.059.500,00 €
<b>Totale ricavi lordi</b>			<b>1.059.500,00 €</b>
<b>COSTI</b>			
<i>Costi di costruzione</i>			
superficie edificabile da progetto (ZTO B1)	815	809,00€	659.335,00 €
<b>Totale costi di costruzione</b>			<b>659.335,00 €</b>
<i>Costi indiretti</i>			
Contributo cc e contributo di urbanizzazione	2445	10 €	24.450,00 €
Spese tecniche	659.335,00 €	10%	65.933,50 €
Costi allacciamenti	683.075,00 €	2%	13.675,70 €
Costi intermediazione	763.394,20 €	1%	7.633,94 €
Interessi passivi	771.028,14 €	6%	46.261,69 €
Interessi attivi	817.289,83 €	1%	-8.172,90 €
Utile del promotore	809.116,93 €	10%	80.911,69 €
<b>Totale costi indiretti</b>			<b>230.693,63 €</b>
<b>Totale costi complessivi</b>			<b>890.028,63 €</b>
Differenza ricavi costi			<b>169.471,37 €</b>
Saggio di attualizzazione		5%	
n = numero anni		2	
<b>VALORE TERRENO EDIFICABILE</b>			<b>156.685,81 €</b>

Il fabbricato realizzabile sarà costituito da tre livelli fuori terra, un'altezza media del piano di m. 3,00. La superficie coperta pavimentata sarà di 815,00 mq circa poiché sono state detratte le superfici libere da destinare a parcheggio e per i distacchi dai cigli stradali e dai confini.

Il valore complessivo del terreno edificabile è di € 156.685,81.

L'importo viene arrotondato a 150.000,00 €

Cat.	Fg.	P.IIa	NTA PUC	Zonizzazione	Consistenza (MQ)	Valore intero
T	4	1038	Art.37.3	ZTO B1	300	€ 156.685,81
T	4	1040	Art. 37.3	ZTO B1	650	

L'importo viene pertanto arrotondato in C.T. a 150.000,00 €.

Pertanto il valore della parte di Lotto 8B viene definitivamente quantificato in 150.000,00 € (diconsi euro centocinquantamila/00).

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/1)
T (8A)	Terreni [T] Area Tutela E4	5.095	€ 6.000,00	€ 6.000,00
T (8B)	Terreni [T] ZTO B1	950	€ 150.000,00	€ 150.000,00
T (TOT)	Terreni [T] p.lle 1038 -1040	6.045	€ 156.000,00	€ 156.000,00

Lotto 8= 8A+8B = 6.000,00 €. + 150.000,00 €. = 156.000,00 €.

**Il valore dell'intero Lotto 8 (8A+8B) viene definitivamente quantificato in 156.000,00 € (diconsi euro centocinquantaseimila /00).**

**RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico**

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROP.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
<b>Lotto 1</b>	Via Petrarra n.10 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	Immobile tipologia Abitazione di tipo Economico PT (A/3) al Foglio 4 part.Illa 1042 sub. 3 e sue pertinenze	€ 93.000,00	€ 93.000,00
<b>Lotto 2</b>	Via Petrarra n.6 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	Immobile tipologia Abitazione di tipo Economico PT (A/3) al Foglio 4 part.Illa 1042 sub. 5 e sue pertinenze	€ 83.000,00	€ 83.000,00
<b>Lotto 3</b>	Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	Immobile tipologia Abitazione di tipo Economico S1-PT-P1 (A/3) al Foglio 4 part.Illa 1042 sub. 8 e sue pertinenze	€ 81.000,00	€ 81.000,00
<b>Lotto 4</b>	Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	Immobile tipologia Abitazione di tipo Economico S1-PT-P1 (A/3) al Foglio 4 part.Illa 1042 sub. 7 e sue pertinenze	€ 79.000,00	€ 79.000,00
<b>Lotto 5</b>	Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	Immobile tipologia Abitazione di tipo Economico S1-PT-P1 (A/3) al Foglio 4	€ 90.000,00	€ 90.000,00

<b>Lotto 6</b>	Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	part.Illa 1042 sub. 12 e sue pertinenze Immobile tipologia Abitazione di tipo Economico S1-PT-P2 (A/3) al Foglio 4	€ 81.000,00	€ 81.000,00
<b>Lotto 7</b>	Via Petrarra n.4 (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	part.Illa 1042 sub. 10 e sue pertinenze Immobile tipologia Abitazione di tipo Economico S1-PT-P2 (A/3) al Foglio 4	€ 85.000,00	€ 85.000,00
<b>Lotto 8</b>	Via Petrarra snc (ora via Pugliano in contrada San Tommaso) a Castelvenere (BN)	1/1	part.Illa 1042 sub. 9 e sue pertinenze Terreni al Fg.4 p.IIe 1038-1040	€ 156.000,00	€ 156.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 748.000,00</b>	<b>€ 748.000,00</b>

Sommando il valore di tutti i lotti:

93.000,00 € +83.000,00 € +81.000,00 € +79.000,00 € + 90.000,00 € +81.000,00 € +85.000,00 € + 156.000,00 = 748.000,00 €

**Pertanto il valore dell'Intero cespite, dal Lotto1 al Lotto 8, viene definitivamente quantificato in:**

**748.000,00 € (diconsi euro settecentotrentottomila/00).**

Benevento 22 novembre 2023

l'Esperto Stimatore  
ing. Vito Petese