
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ITACA SPV S.R.L.

contro: 

N° Gen. Rep. **171/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Landolfi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: Ing Mauro Santoro
Codice fiscale: SNTMRA72E14A783Z
Studio in: Vico I San Vittorino 8 - 82100 Benevento
Telefono: 0824276951
Email: maurosantoro972@gmail.com
Pec: mauro.santoro@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA-INCARICO PAG. 3

LE OPERAZIONI PERITALI PAG. 4

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PAG. 5



PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PAG. 5

PREMESSA

INQUADRAMENTO CATASTALE

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

TITOLI AUTORIZZATIVI

TITOLI DI PROPRIETA'

PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PAG. 7

PARTE III – CONCLUSIONI PAG. 9

ELENCO ALLEGATI PAG. 10

PREMESSA-INCARICO

Nell'ambito della procedura esecutiva n. 171/2024 R.G. il GE, dott. Vincenzo Landolfi, nominava il sottoscritto ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso il Tribunale di Benevento, esperto stimatore dei beni riportati nell'atto di pignoramento, assegnandogli i seguenti quesiti:

Lo Stimatore, provveda (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 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 alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce 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);

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

d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati 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;

e. 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;

f. 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;

g. 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;

h. 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;

i. 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 esprimendo 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).

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili all'espletamento del mandato, si sono resi necessari diversi sopralluoghi presso gli immobili in questione, l'Agenzia delle Entrate di Benevento, presso l'ufficio tecnico di Pietrelcina (BN).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente stimatore presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- **PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- **PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**
- **PARTE III – CONCLUSIONI**
- **PARTE IV – ELENCO ALLEGATI**

-PARTE I-

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge nell'atto di pignoramento, venivano sottoposti ad esecuzione forzata :

- *...fabbricato ad uso abitativo sito in Pietrelcina via San Nicola n. 3 sviluppatosi su due livelli (piano terra e primo piano), composto da dieci vani catastali, con annessa corte esclusiva di superficie mq 1270 tra coperto e scoperto, censito nel catasto fabbricati del comune di Pietrelcina, al foglio 23, particella 636, Contrada San Nicola snc, piano T-1 categoria A/2, classe 2, vani 10, RC euro 748,86;*
- *appezzamento di terreno adiacente il fabbricato innanzi descritto della superficie di mq 1460, riportato nel catasto terreni al foglio 23, particella 635, di are 14,60 qualità seminativo, classe 1, a 14 ca 60, RD euro 10,18, RA euro 6,79*

INQUADRAMENTO CATASTALE

Come emerge dall'analisi della documentazione catastale acquisita dallo scrivente, trattasi di un fabbricato con corte esclusiva su due livelli alla via San Nicola snc di Pietrelcina (BN) di categoria A/2, consistenza 10 vani e di una particella di terreno retrostante di mq 1460 (**All.ti 1**).

Il piano terra del fabbricato presenta distribuzione interna ed utilizzo differenti da quelle rappresentate sulla planimetria. Per tali difformità occorrerà procedere alla presentazione di una pratica docfa presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate di Benevento, previo accurato rilievo dello stato dei luoghi.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Il sottoscritto provvedeva a richiedere al Comune di Pietrelcina (BN) il rilascio in copia dei titoli presentati e/o rilasciati per il fabbricato in esame. Per quanto si deduce dalla lettura degli atti trasmessi, il fabbricato veniva realizzato, previo asservimento di ulteriori di terreni **(All.to 2c)**, con la concessione edilizia n. 23 del 13/03/2003 **(All.to 2)** ed a seguito del Deposito del progetto delle strutture presso il Genio Civile di Benevento al N. 2445 del 27/05/2003 **(All.to 3)**. Si rappresenta, poi, che, per lo stesso, in data 17/07/2007, veniva rilasciata anche l'agibilità **(All.to 2b)**. Successivamente, per il cambio della destinazione d'uso di parte del piano terra, veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 40 del 11/10/2011. Si segnala la conformità delle opere rispetto alle previsioni progettuali sfociate nel PDC n. 40/2011 **(All.ti 4)**.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare oggetto di accertamento risulta costituito da un fabbricato, attualmente insistente su un fondo di mq 1253 (estensione della p.lla 636 in catasto terreni) e da un terreno di mq 1470 (p.lla 635) alla Via San Nicola di Pietrelcina (BN), zona agricola non molto distante dal centro del paese. Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, Il piano terra, oltre alla zona giorno di circa mq 130,00 ospita anche box auto di circa mq 28,00 ed un porticato di circa mq 60. Il piano primo, invece, ospita la zona notte di circa mq 40 ed uno stenditoio di circa mq 37.

Si specifica che lo stato dei luoghi rispecchia le previsioni progettuali sfociate nel PDC n. 40/2011 ma non la rappresentazione indicata nella planimetria catastale.

La superficie del fabbricato, ragguagliando le superfici a quella della destinazione residenziale principale, risulta essere dell'ordine dei mq 230 (mq 130+mq 28x0,50+mq 60 x0,25+mq 40+mq37x0,50); quella del terreno circostante dell'ordine dei mq 900 mentre quella catastale della p.lla di terreno 635, invece, risulta essere di mq 1470.

La casa, nonostante gli oltre 20 anni di età, si presenta ben rifinita ed in buono stato di conservazione anche se si devono segnalare talune infiltrazioni dalla copertura e la percezione di una scarsa pendenza verso l'esterno della pavimentazione del porticato. Per una migliore com

prensione si rimanda alla visione degli allegati tra cui quello fotografico (**All.to 5**). Il terreno retrostante il fabbricato nonché quello della p.lla 635, al momento del sopralluogo, si presentavano incolti.

TITOLI DI PROPRIETA'

La p.lla di terreno 636 all'interno della quale insiste il fabbricato e la p.lla di terreno 625 risultano di proprietà della sig.ra [REDACTED] per averle acquistate (con la precedente denominazione) con atto notaio Sabatelli del 23/01/2023 da [REDACTED]

-PARTE II-

CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA - VALUTAZIONE

Una volta individuata la massa dei beni da stimare si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dallo scrivente esperto, a seconda della destinazione e tipologia del bene. La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. La valutazione va comunque inquadrata in relazione all'effettiva trasformazione ed utilizzo degli immobili. Tale metodo di stima si rileva efficiente, nel nostro caso, in quanto trattasi di immobili esistenti collocati in una zona ove esiste un regime di concorrenza per l'edificazione e la compravendita di immobili.

Nella fattispecie ci troviamo di fronte ad un fabbricato poco distante dal centro del paese di Pietrelcina (Bn) ma, comunque, ricadente in una zona agricola. Da una serie di dati desunti da informazioni e riscontri attinti da fonti più varie, si è arrivati ad una conoscenza generale del mercato, dovuta proprio ad una immersione nella realtà di mercato.

Nella fattispecie il perito estimatore è stato fortunato e nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona, desunte da indagini di mercato, per immobili analoghi ai nostri.

Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi/difetti" degli immobili.

Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie del fabbricato e per quella catastale del terreno circostante il fabbricato di mq 900 circa (ottenuta decurtando dall'ente urbano della p.lla 636 di mq 1253 l'ingombro del fabbricato di circa mq 300) e del terreno costituente la retrostante p.lla 635 di mq 1460.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così come stimati, tenendo conto della consistenza, dello stato di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture, ecc. pari a circa euro/mq 600,00 per il fabbricato e di euro/mq 3,00 per i terreni attesa anche la loro destinazione. Pertanto, gli immobili avranno un valore complessivo di euro 145.770,00 (mq 230 x euro/mq 600,00 + mq 2590 x euro/mq 3,00)

-PARTE III-

CONCLUSIONI

- Nell'ambito del presente processo esecutivo, come si legge nell'atto di pignoramento, venivano sottoposti ad esecuzione forzata :
 - o *..fabbricato ad uso abitativo sito in Pietrelcina via San Nicola n. 3 sviluppatosi su due livelli (piano terra e primo piano), composto da dieci vani catastali, con annessa corte esclusiva di superficie mq 1270 tra coperto e scoperto, censito nel catasto fabbricati del comune di Pietrelcina, al foglio 23, particella 636, Contrada San Nicola snc, piano T-1 categoria A/2, classe 2, vani 10, RC euro 748,86;*
 - o *appezzamento di terreno adiacente il fabbricato innanzi descritto della superficie di mq 1460, riportato nel catasto terreni al foglio 23, particella 635, di are 14,60 qualità seminativo, classe 1, a 14 ca 60, RD euro 10,18, RA euro 6,79;*
- trattasi di un fabbricato con corte e retrostante zonetta di terreno alla via San Nicola snc di Pietrelcina (BN), zona agricola del paese, il tutto confinante con strade pubbliche, con la p.lla 258 e con la p.lla 260 che, alla luce di tutto quanto innanzi riportato agli specifici paragrafi, costituisce unico lotto per la vendita di euro 145.770,00.
- Si specifica che il piano terra del fabbricato presenta una distribuzione interna ed un utilizzo differenti da quelle rappresentate sulla planimetria catastale, sebbene in linea con le previsioni progettuali sfociate nei titoli edilizi. Per tali difformità occorrerà procedere alla redazione e presentazione di una nuova planimetria presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate di Benevento (procedura Docfa) una volta eseguito un accurato rilievo dello stato dei luoghi il cui costo è stimabile nell'ordine dei 1000,00 euro in considerazione della grandezza dell'immobile e della circostanza che, all'attualità, il "garage" presente all'interno del fabbricato dovrà essere censito come ulteriore unità immobiliare a se stante e con autonoma planimetria.

A disposizione per ogni ulteriori chiarimento.

Benevento, 03/04/2024

ELENCO ALLEGATI

All.to 1 : Documentazione Catastale

All.ti 2-3-4 : Documentazione comune Pietrelcina (BN)

All.to 5 : Foto

ing. Mauro Santoro

