

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Società Cooperativa**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **28/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Rapuano
Codice fiscale: RPNNNT65E18C359L
Studio in: Via Piermarini 61 - Benevento
Email: Antonio.rapuano@libero.it
Pec: antoniorapuano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 48, particella 770, subalterno 2, indirizzo Via Fontanelle 38, piano 1, comune Benevento, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 162 mq
Totale escluse aree scoperte: 159 mq, rendita € 418,33

Corpo: B - Terreni

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Benevento foglio 100, particella 358, qualità orto irrig, classe 2, superficie catastale 2 are e 84 ca, reddito dominicale: € 6,31, reddito agrario: € 1,83,

sezione censuaria Benevento foglio 100, particella 359, qualità ORTO - IRRIG, classe 2, superficie catastale 76, reddito dominicale: € 1,69, reddito agrario: € 0,49,

sezione censuaria Benevento foglio 100, particella 382, qualità ORTO IRRIG, classe 2, superficie catastale 45, reddito dominicale: € 1, reddito agrario: € 0,29,

2. Stato di possesso

Bene: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Terreni

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Creditori Iscritti: Banca Popolare Società Cooperativa, BANCA POPOLARE BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA

Corpo: B - Terreni

Creditori Iscritti: Banca Popolare Società Cooperativa, BANCA POPOLARE BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA

5 Comproprietari

Beni: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: B - Terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fontanelle 38 - C.da Fontanelle - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **C.da Fontanelle**
Via Fontanelle 38

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: C.da Fontanelle, Via Fontanelle 38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS**, foglio 48, particella 770, subalterno 2, indirizzo Via Fontanelle 38, piano 1, comune Benevento, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale:162 mq Totale escluse aree scoperte: 159 mq, rendita € 418,33

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: L'immobile de quo è parte integrante di un fabbricato che confina a nord con la p.lla 381 del foglio 100 di proprietà della **OMISSIS**; ad ovest e a sud con la p.lla 90 del foglio 100, identificata come accessorio comune a ente rurale ed urbano; ad est con immobile di cui alla p.lla 92 del foglio 100 di proprietà della **OMISSIS**

Note: Mappali terreni correlati Foglio 100 - particella 91

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Terreni.

agricolo sito in frazione: C.da Fontanelle, Via Fontanelle 38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria Benevento, foglio 100, particella 358, qualità orto irrig, classe 2, superficie catastale 2 are e 84 ca, reddito dominicale: € 6,31, reddito agrario: € 1,83

Derivante da: frazionamento del 08/07/1997 in atti dal 16/12/ 1997 (n. 2520.2/1997)



Confini: La p.lla confina a nord con la p.lla 356, di proprietà **OMISSIS**, a ovest con la p.lla 88, di proprietà **OMISSIS**, a sud con la p.lla 360, di proprietà **OMISSIS** e ad est con la p.lla 359 di proprietà della **OMISSIS**.

Note: nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -foglio 100 p.lla 89 sono stati inoltre variati i seguenti immobili: -foglio 100 p.lla 359 - foglio 100 p.lla 382

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria Benevento, foglio 100, particella 359, qualità ORTO - IRRIG, classe 2, superficie catastale 76, reddito dominicale: € 1,69, reddito agrario: € 0,49

Derivante da: Frazionamento del 08/07/1997 in atti dal 16/12/1997 (n. 2520.2/1997)

Confini: la particella confina a nord con la p.lla 357, di proprietà **OMISSIS**, a ovest con la p.lla 358, di proprietà della **OMISSIS**, a sud con la p.lla 361, di proprietà della **OMISSIS** e ad est con la p.lla 382 di proprietà della **OMISSIS**. Note: nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -foglio 100 p.lla 89 sono stati inoltre variati i seguenti immobili: -foglio 100 p.lla 358 - foglio 100 p.lla 382

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **OMISSIS**, sezione censuaria Benevento, foglio 100, particella 382, qualità ORTO IRRIG, classe 2, superficie catastale 45, reddito dominicale: € 1, reddito agrario: € 0,29

Derivante da: Frazionamento del 08/07/1997 in atti dal 16/12/1997 (n. 2520.2/1997)

Confini: La p.lla confina a nord con la p.lla 38, di proprietà **OMISSIS**, a ovest con la p.lla 359, di proprietà **OMISSIS**, a sud con la p.lla 383, di proprietà **OMISSIS** e ad est con la p.lla 90 classificata come accessorio comune a ente rurale ed urbano.

Note: nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -foglio 100 p.lla 89 sono stati inoltre variati i seguenti immobili: -foglio 100 p.lla 358 - foglio 100 p.lla 359

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

le p.lle esegutate fanno parte di un unico lotto di vendita che insiste nell'area semicentrale del comune di Benevento, e precisamente presso la contrada Fontanelle in via Fontanelle 38, nelle vicinanze di Via delle Puglie, Via Avellino, nonché della zona Santa Colomba

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Via Avellino, Via delle Puglie. Zona Santa Colomba.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), Via Fontanelle 38
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Terreni
agricolo sito in Benevento (BN), Via Fontanelle 38
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro **OMISSIS**;
Iscritto/trascritto a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA in data 28/09/2007 ai nn.
13857/3849.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro **OMISSIS**; a rogito di
Tribunale di Benevento in data 29/01/2016 ai nn. 367 iscritto/trascritto in data 11/02/2016 ai
nn. 1154/945.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA contro **OMISSIS**;
Iscritto/trascritto a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA in data 28/09/2007 ai nn.
13857/3849.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Società Cooperativa contro **OMISSIS**; a rogito di
Tribunale di Benevento in data 29/01/2016 ai nn. 367 iscritto/trascritto in data 11/02/2016 ai
nn. 1154/945.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - appartamento
sito in Benevento (BN), Via Fontanelle 38

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non ci sono spese condominiali.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: la particella 90 del foglio 100, identificata come

ente urbano, viene utilizzata per l'accesso al fabbricato che oltre a quello individuato
sul lato sud, se ne rileva uno anche sul lato ovest a servizio esclusivo del piano terra.



Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE E

Note Indice di prestazione energetica: l'APE è stata redatta dallo scrivente e si è verificato che la classe energetica risulta "E" con 152 kWh/mq anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso.

Identificativo corpo: B - Terreni

agricolo sito in Benevento (BN), Via Fontanelle 38

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o

dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: atto di compravendita a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**. In forza di atto di compravendita, a rogito di Caruso Tommaso, in data 25/09/2007, ai nn. 55478/16037; registrato a Benevento, in data 27/09/2007, ai nn. 6759/17; trascritto a Benevento, in data 28/09/2007, ai nn. 13856/8213.

Titolare/Proprietario: Atto di donazione a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, in forza di atto di donazione e divisione - a rogito di IANNELLA MARIO, in data 25/10/1976; trascritto a BENEVENTO, in data 1976, ai nn. 8723/8102.

Titolare/Proprietario: Atto di donazione e divisione a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, in forza di atto di donazione - a rogito di BELLONE MARIA CATERINA, in data 28/12/1977, trascritto in data 17/01/1978, ai nn. 497/453.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Titolare/Proprietario: atto di compravendita a favore di **OMISSIS** contro la sig.ra **OMISSIS**. In forza di atto di compravendita, a rogito di Caruso Tommaso, in data 25/09/2007, ai nn. 55478/16037; registrato a Benevento, in data 27/09/2007, ai nn. 6759/17; trascritto a Benevento, in data 28/09/2007, ai nn. 13856/8213.

Titolare/Proprietario: Atto di donazione a favore di **OMISSIS**



contro **OMISSIS**, in forza di atto di donazione e divisione, a rogito di IANNELLA MARIO, in data 25/10/1976; trascritto a BENEVENTO, in data 1976, ai nn. 8723/8102.

Titolare/Proprietario: Atto di donazione e divisione a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, in forza di atto di donazione - a rogito di BELLONE MARIA CATERINA, in data 28/12/1977, trascritto in data 17/01/1978, ai nn. 497/453.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: C.da Fontanelle, Via Fontanelle 38

Numero pratica: licenza edilizia nr 1215 del 26/8/1968

Intestazione: sopraelevazione e ampliamento di fabbricato esistente

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sopraelevazione e ampliamento di fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/07/1967 al n. di prot.

Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 1215

Abitabilità/agibilità in data 14/04/1969 al n. di prot. 419/29 1969

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- ampliamento di volume del vano bagno, posto sul lato nord del fabbricato, per circa 24 mc su di un'estensione di circa 8 mq,

- estensione del balcone posto sul lato sud del fabbricato per circa 2 mq

- la diversa articolazione dei vani interni

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria e un'autorizzazione sismica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento di volume del vano bagno posto sul lato nord del fabbricato per circa 24 mc, l'estensione del balcone posto sul lato sud del fabbricato per circa 2 mq e la diversa articolazione dei vani interni

Note: come da oneri computati successivamente

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 33 del 26/07/2012
Zona omogenea:	B2 - Tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare. Costituiti da spazi edificati ed aree libere e/o verde urbano privato quali orto e giardino
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento di volumetria in corrispondenza del vano bagno posto sul lato nord del fabbricato per circa 24 mc, estensione del balcone posto sul lato sud del fabbricato per circa 2 mq e la diversa articolazione dei vani interni

Regularizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria e un'autorizzazione sismica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: l'ampliamento di volume del vano bagno posto sul lato nord del fabbricato per circa 24 mc, l'estensione del balcone posto sul lato sud del fabbricato per circa 2 mq e la diversa articolazione dei vani interni diritti di istruttoria: € 450,00 diritti di segreteria: € 50,00 istruttoria pratica per autorizzazione sismica in sanatoria: € 1.000,00 spese tecniche: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	nr. 33 del 26/07/2012
Zona omogenea:	F3 - spazi pubblici riservati a parcheggio- (art 3 DI 1444/68)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - appartamento**

La p.lla di cui al foglio 48 p.lle 770 sub 2, consta di un'unità immobiliare che insiste, per intero, sul secondo livello di un fabbricato in muratura articolato su tre livelli fuori terra e copertura a falde. Tale fabbricato si colloca su di un'area identificata dal PUC del comune di Benevento come z.n.e. del tipo B2 (tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare. Costituite da spazi edificati ed aree libere e/o verde urbano privato quali orti e giardini). A tale immobile si accede da strada privata, di cui alla p.lla 94, ente urbano, che si diparte dalla strada comunale Via Fontanelle e dalla p.lla 90, ente urbano. Esternamente detto fabbricato è intonato e tinteggiato con colore chiaro opaco e si presenta in buono stato manutentivo. Il collegamento verticale è garantito da una scala a sbalzo, a doppia rampa, in conglomerato cementizio armato, collocata all'interno del volume edilizio. L'accesso a tale scala è assicurato da un'apertura posta sul lato sud dello stesso fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: piano primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento oggetto del presente procedimento, si estende su di una superficie lorda commerciale di circa 165 mq che comprende il vano scala di circa 26 mq; quindi la superficie utile commerciale risulta essere pari a circa 139 mq. Il Balcone sul prospetto principale si estende su di una superficie utile non residenziale pari a circa 8 mq.

l'altezza interna risulta essere di circa 3,00 m.

Lo spazio interno, sufficientemente luminoso ed arieggiato, comprende un corridoio, una cucina, una sala-studio, una camera da letto con cabina armadio, una cameretta, un bagno e una lavanderia-bagno; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno, con vetrocamera e con avvolgibili in pvc.



Le rifiniture rilevate si presentano di buona fattura, così come pure l'intonaco interno civile che risulta tinteggiato con colori caldi, e la pavimentazione in graniglia.

I servizi igienici si presentano con accessori di buona qualità; anche la cucina presenta un buono stato manutentivo.

L'impianto elettrico, da indagine visiva risulta a norma.

Il riscaldamento degli ambienti e la generazione di acqua calda è autonomo ed è garantito da una caldaia a tenuta stagna, installata internamente alla cucina ed alimentata a metano; i radiatori in ghisa si presentano rivestiti in legno.

Risultano presenti due motori inverter, a pompa di calore, per la climatizzazione diffusa per tutti gli ambienti interni.

Non risultano spese condominiali né risultano preventivate spese straordinarie. Per quanto attiene all'accertamento delle prestazioni energetiche, APE, dall'analisi effettuata dal sottoscritto, l'immobile si presenta con una classe energetica E con 152 kWh/mq (all. 3)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di graniglia condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: l'impianto consta di due motori inverter di 9000 e 12000 BTU. posizionati sul lato sud e sul lato ovest del fabbricato, che gestiscono tre convettori (split) di cui uno collocato sul corridoio e gli altri due nei due vani del lato sud.



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo a metano con caldaia a tenuta stagna con installazione interna
Stato impianto	buono
Potenza nominale	circa 25 kW
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si considera la superficie utile commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Utile Commerciale	superf. interna lorda	139,00	1,00	139,00
Superficie Non Residenziale	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		147,00		141,64



--	--	--	--	--

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreni**

Le 3 particelle, collocate all'interno della z.n.e. F3 (spazi pubblici riservati a parcheggio) del PUC, risultano contigue fra loro ed accessibili dall'arteria principale, via Fontanelle, attraverso un tracciato carrabile che insiste sulle particelle 94 e 90 del foglio 100, identificate catastalmente come accessorio comune a ente rurale ed urbano. I terreni de quo, si possono considerare come una pertinenza all'immobile di cui al foglio 48 p.lla 770/2. Su tali particelle insiste una coltivazione di alcune piante di olive e su tutto il confine posto sul lato nord si rileva una recinzione metallica. Inoltre sempre sul confine nord, su tutte le par.lle di causa, insiste un'area recintata con rete metallica utilizzata come canile. Tale area può essere usata anche come posto auto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **405,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie piantumazione di albero di ulivo

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee tipiche culture da orto

Colture arboree piante di ulivo

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
pl..a 258 - ORTO - GIARDINO	sup reale lorda	284,00	1,00	284,00
p.IIa 359 ORTO GIARDINO	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
P.LLA 382 ORTO GIARDINO	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
		405,00		405,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La determinazione del valore degli immobili è stata effettuata adottando il metodo sintetico comparativo che mira a determinare il valore unitario presumibile di un bene comparandolo con i prezzi unitari di beni simili per ubicazione destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla scorta delle quotazioni di mercato.

Il parametro di confronto che viene utilizzato è l'unità di superficie utile commerciale.

Nella computazione della superficie utile si tiene conto del fatto che la superficie non residenziale viene considerata al 33% per terrazzi e balconi.

In mancanza di un osservatorio dei prezzi realmente pagati e atteso che quelli dichiarati negli atti pubblici non sono sempre veritieri, il sottoscritto ha desunto il prezzo di mercato da quelli correntemente applicati nelle compravendite di immobili simili dell'area de quo. L'indagine economica è stata completata attraverso la consultazione degli agenti immobiliari e degli studi tecnici operanti nella zona nonché dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

Nel criterio adottato per la valutazione degli immobili, seguendo del resto quella che è la prassi estimativa, si è tenuto conto dell'inquadramento territoriale, della presenza di servizi nelle vicinanze, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in cui versa l'immobile e delle pertinenze, nonché della crisi economica che il mercato immobiliare sta subendo negli ultimi tempi.

Per la valutazione dei terreni si tiene conto del fatto che sono considerabili come pertinenza all'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di comune di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, immobiliare.it, immobiliare Sannio, Buccirosi, ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1050 €/mq per l'immobile (corpo A9 e 15 €/mq per il terreno (corpo B)

Altre fonti di informazione: compravendita fra privati.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.722,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Utile Com-merciale	139,00	€ 1.050,00	€ 145.950,00
Superficie Non Residenziale	2,64	€ 1.050,00	€ 2.772,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.722,00
Valore corpo			€ 148.722,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.722,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.722,00

B - Terreni. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.075,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pl..a 258 - ORTO – GIARDINO	284,00	€ 15,00	€ 4.260,00
p.IIa 359 ORTO GIARDINO	76,00	€ 15,00	€ 1.140,00
P.LLA 382 ORTO GIARDINO	45,00	€ 15,00	€ 675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.075,00
Valore corpo			€ 6.075,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.075,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	141,64	€ 148.722,00	€ 148.722,00
B – Terreni	agricolo	405,00	€ 6.075,00	€ 6.075,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 151.297,00

Allegati

ALL. 1 - NOMINA CTU E INTEGRAZIONE QUESITO

ALL. 2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALL. 3 - VISURE CATASTALI E ESTRATTO DI MAPPA

ALL. 4 - APE

ALL. 5 - LICENZA EDILIZIA E ABITABILITA'

ALL. 6 - RILIEVO PLANIMETRICO

ALL. 7 - PROGETTO APPROVATO CON LICENZA EDILIZIA

ALL. 8 - PLANIMETRIA CATASTALE

ALL. 9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:

18-03-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Rapuano

