
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**
P.IVA: 01483500524

contro: (C.F:)
(C.F.:)

N° Gen. Rep. **198/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Fabbricato indipendente di tre piani
fuori terra, in catasto censito al f.12
p.lle 45 sub 4, 795 e 796

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Castelluccio 11 - 83017 Rotondi
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it

Beni in Limatola (BN)

Località/Frazione

Via Pigna n. 10

Lotto 1

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 5 novembre 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile. La parte creditrice, tramite i propri legali Avv. Margherita Domenegotti e Avv. Marco Pesenti, in data 16 dicembre 2019 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A – P.IIa 45 sub 4****Abitazione di tipo popolare [A4]****sito in Limatola (BN) CAP: 82030, Via Pigna n. 10****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di - Proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 45, subalterno 4, indirizzo Via Pigna, 32, piano Terra e Primo, comune Limatola, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80

Identificativo corpo: B – P.IIa 795**Magazzini e locali di deposito [C/2]****sito in Limatola (BN) CAP: 82030, Via Pigna n. 10****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di - Proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 795, indirizzo Via Pigna, snc, piano Terra, Primo e Secondo, comune Limatola, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita € 6,51

Identificativo corpo: C – P.IIa 796

Abitazione di tipo popolare [A4]

sito in Limatola (BN) CAP: 82030, Via Pigna n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di - Proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 796, indirizzo Via Pigna, 30, piano Terra, Primo e Secondo, comune Limatola, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 210,71

Confini: L'intero immobile confina a nord le p.IIe 44 e 46, a sud con p.IIa 58, ad ovest con p.IIa 36 e ad est con p.IIa46.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41° 08' 01.4" EST 14° 23' 57.8"



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato indipendente di tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna, catastalmente identificato come segue:

- F. 12 p.IIa 45 sub 4, Cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80;
- F. 12 p.IIa 795, Cat. C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita € 6,51;
- F. 12 p.IIa 796, Cat. A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 210,71.

L'intera unità abitativa è costituita dalle predette particelle catastali.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina e deposito; il piano primo da ingresso, cucina con piccolo balcone, due camere da letto ed un bagno; il piano secondo è adibito a deposito e non risulta ancora ultimato.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. La porzione di fabbricato oggi identificata con le p.IIe 795 e 796 è stata oggetto di lavori di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 35 prot. 3286 del 22/04/1998.

La porzione di fabbricato non oggetto di ristrutturazione, p.IIa 45 sub 4, è stata realizzata con struttura portante costituita da muratura e malta non cementizia, il solaio tra piano terra e piano primo è realizzato con volta a botte mentre la copertura è ad una falda inclinata con sovrastante manto di tegole. La porzione di fabbricato identificata con le p.IIe 795 e 796, oggetto di lavori di ristrutturazione, ha una struttura portante con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solaio di copertura inclinata in laterocemento con sovrastante manto di tegole.

L'unità abitativa di cui alle p.IIe 45 sub 4, 795 e 796 risulta in ditta a:

- _____, _____, C.F.: _____, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ ;

- _____, _____, C.F.: _____, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

Caratteristiche zona: semi centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: in parte residenziale, in parte boschiva

Importanti centri limitrofi: Caserta a 14 Km, Benevento a 47 Km.

Attrazioni paesaggistiche: nelle vicinanze Giardini del Volturmo

Attrazioni storiche: Castello di Limatola

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare di cui al F. 12 p.lle 45 sub 4, 795 e 796 alla data dell'accesso risultava occupato dal nucleo familiare degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o alter trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico:
nessuna
- Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

p.lla 45 sub 4, P.lla 795 e P.lla 796

1. **ISCRIZIONE DEL 11/12/2009** – Registro Particolare 3094 Registro Generale 16405
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 376/2011 del 02/08/2012
Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

2. **TRASCRIZIONE del 13/01/2020** - Registro Particolare 226 Registro Generale 258
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4908/2019 del 05/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: IMU: € 330,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica:

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Plla 45 sub 4

Titolare/Proprietario:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

La p.lla 45 sub 4 scaturisce dalla variazione per sostituzione riferimenti di mappa del 05/01/1995 della p.lla 45 sub 2, la quale, a sua volta deriva dalla p.lla 43 sub 6 a seguito di variazione del 01/01/1992.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Situazione degli intestati dal 08/10/1993

proprietario per 1000/1000 in comunione legale
fino al 05/01/1995 – Atto del 08/10/1993 Pubblico Ufficiale Not. Mustilli Sede S. Agata dei Goti Repertorio n. 3198 – Compravendita Voltura n. 4311.1/1993 in atti dal 30/11/1993

Situazione degli intestati dal 05/01/1995

proprietario per 1000/1000 in comunione legale
fino al 15/04/1996 – Sostituzione riferimenti di mappa del 05/01/1995 in atti dal 09/01/1995 Verifica straordinaria n. 9630/94 (n. 35.2/1995)

Situazione degli intestati dal 15/04/1996

proprietà per 1000/1000 fino al 23/06/2006
– Atto del 15/04/1996 Pubblico Ufficiale Not. Taddeo Sede Cerano (NO) Repertorio n. 43 – Compravendita Voltura n. 21961/1996 in atti dal 23/07/1996

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

proprietà per 1000/1000 fino al 29/12/2006
– Variazione del 23/06/2006 Pratica n. BN0095865 in atti dal 23/06/2006 Divisione – Divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 12124.1/2006)

Situazione degli intestati dal 29/12/2006

09/12/2009
Nuda proprietà ½ fino al
Proprietà ½ fino al 09/12/2009
Usufrutto ½ fino al 09/12/2009
Atto del 29/12/2006 Pubblico Ufficiale Sangiuolo Vito Antonio Benevento Repertorio n. 55474 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 931/2007 Reparto PI di Benevento in atti dal 08/01/2007

Situazione degli intestati dal 09/12/2009

beni con proprietà per ½ in regime di comunione dei
 Proprietà per ½ in regime di comunione con

Atto del 09/12/2009 Pubblico Ufficiale Izzo Francesco Sede Benevento (BN) Repertorio n. 85204
 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 11502.1/2009 Reparto PI di Benevento in
 atti dal 11/12/2009

Pila 795**Titolare/Proprietario:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 26/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 990/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
2			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
3			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
4			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
5			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
6			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
7			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
8			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
9			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
10			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006
11			(1) Proprietà 1/1000 quote provvisoria da definire con atto legale fino al 29/12/2006

COSTITUZIONE del 26/06/2006 Pratica n. BN0096126 in atti dal 26/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1111.1/2006)

Situazione degli intestati dal 29/12/2006

09/12/2009 Nuda proprietà ½ fino al

Proprietà ½ fino al 09/12/2009
 Usufrutto ½ fino al 09/12/2009

Atto del 29/12/2006 Pubblico Ufficiale Sangiuolo Vito Antonio Benevento Repertorio n. 55474 –
 Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 931/2007 Reparto PI di Benevento in atti dal
 08/01/2007

Situazione degli intestati dal 09/12/2009

beni con proprietà per ½ in regime di comunione dei
 Proprietà per ½ in regime di comunione con

Atto del 09/12/2009 Pubblico Ufficiale Izzo Francesco Sede Benevento (BN) Repertorio n. 85204
 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 11502.1/2009 Reparto PI di Benevento in
 atti dal 11/12/2009

Pila 796**Titolare/Proprietario:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

proprietà per 1000/1000 fino al 29/12/2006
– Variazione del 23/06/2006 Pratica n. BN0095778 in atti dal 23/06/2006 Costituzione (n. 1102.1/2006)

Situazione degli intestati dal 29/12/2006

Nuda proprietà $\frac{1}{2}$ fino al
09/12/2009

Proprietà $\frac{1}{2}$ fino al 09/12/2009
Usufrutto $\frac{1}{2}$ fino al 09/12/2009

Atto del 29/12/2006 Pubblico Ufficiale Sangiuolo Vito Antonio Benevento Repertorio n. 55474 –
Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 931/2007 Reparto PI di Benevento in atti dal
08/01/2007

Situazione degli intestati dal 09/12/2009

proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei
beni con
Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione con

Atto del 09/12/2009 Pubblico Ufficiale Iazzeolla Francesco Sede Benevento (BN) Repertorio n. 85204
– Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 11502.1/2009 Reparto PI di Benevento in
atti dal 11/12/2009

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Limatola (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. La porzione di fabbricato oggi identificata con le p.lle 795 e 795 è stata oggetto di lavori di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 35 prot. 3286 del 22/04/1998 ed il progetto è stato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Benevento e registrato con n. 4547 del 24/07/1998 e successivo deposito in variante n. 4547 del 15/03/2000.

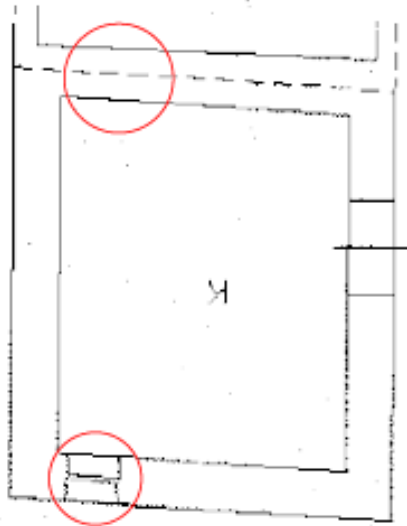
7. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale, rispetto alle schede catastali presenti in banca dati sono state riscontrate le seguenti variazioni:

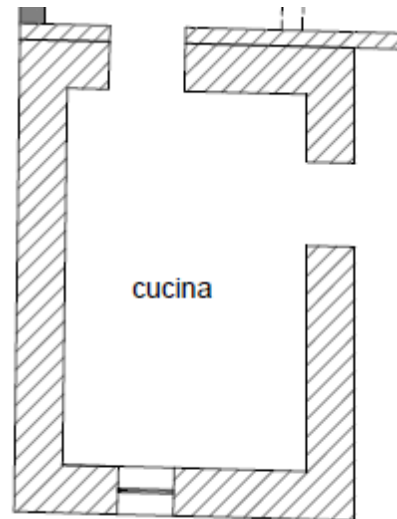
P.IIa 45 sub 4

Al piano terra:

- apertura di una porta,
- spostamento finestra.



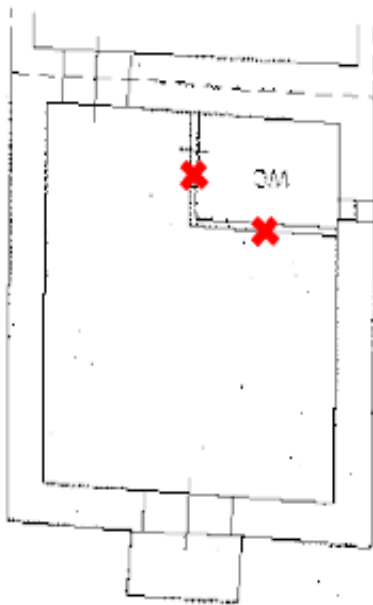
Planimetria catastale



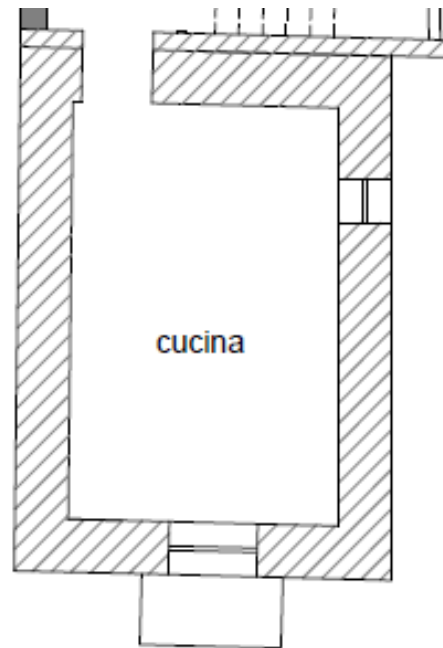
Stato di fatto

al piano primo:

- demolizione tramezzi bagno.



Planimetria catastale



Stato di fatto

P.IIa 795

Attualmente spazio adibito a parte di scala di collegamento interna.

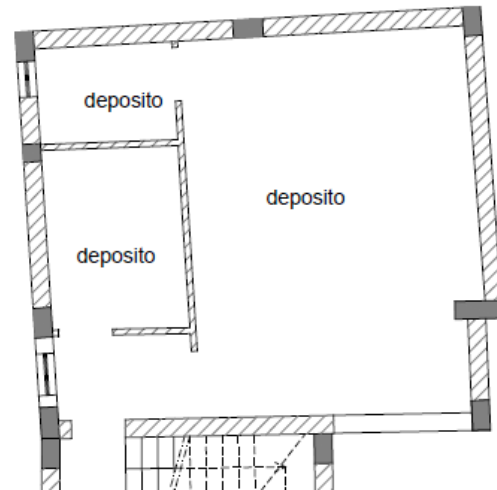
P.IIa 796

Al piano terra:

- realizzazione di divisorio interno al deposito 1;
- realizzazione finestra ingresso.



Planimetria catastale



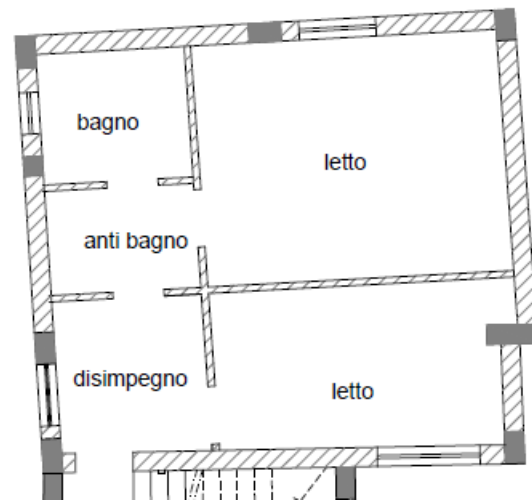
Stato di fatto

al piano primo:

- diversa distribuzione degli spazi interni tramite realizzazione di tramezzi e demolizione di altri tramezzi;
- chiusura finestra nel vano adibito attualmente a bagno.



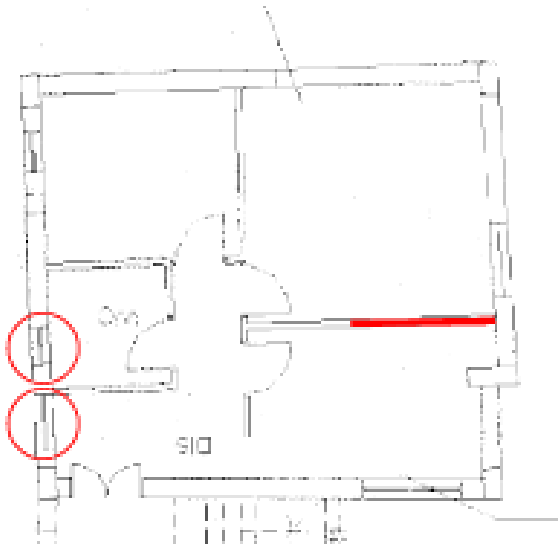
Planimetria catastale



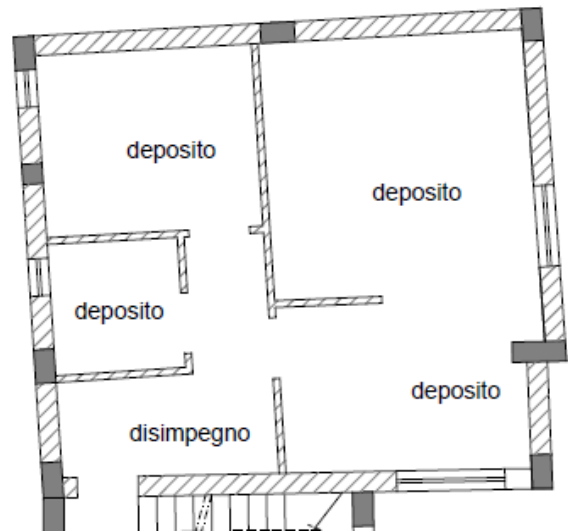
Stato di fatto

Al piano secondo:

- chiusura della prima finestra sul prospetto laterale est;
- demolizione di parte di un tramezzo;
- spostamento della finestra nel vano da adibire a bagno

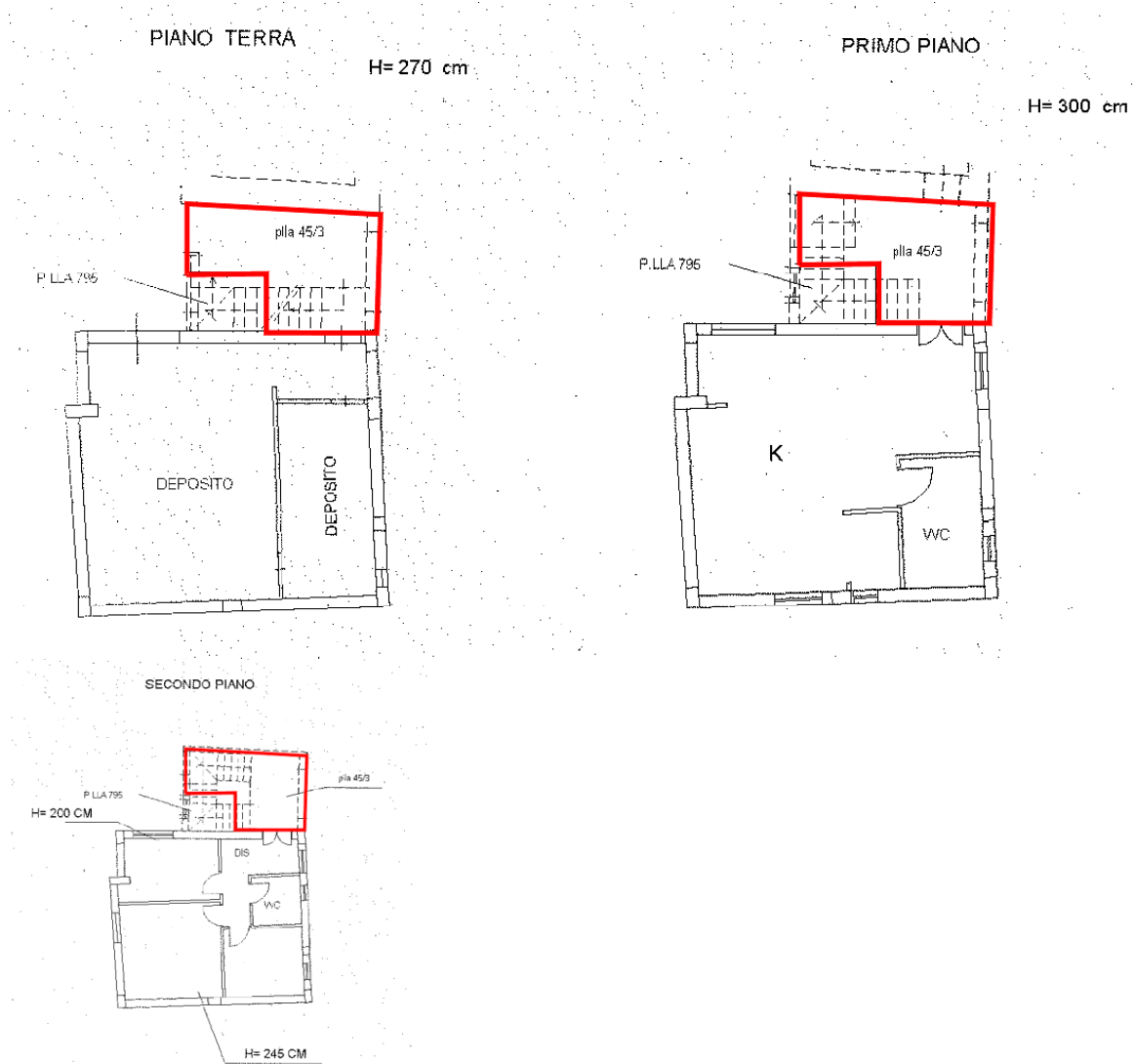


Planimetria catastale



Stato di fatto

Si fa presente che dalle planimetrie catastali emerge che oltre alle particelle 45 sub 4, 795 e 796, parte del vano scala ricade sul bene identificato catastalmente al foglio 12 particella 45 sub 3 (ex p.la 45 sub 2), bene comune non censibile dal 23/06/2006.

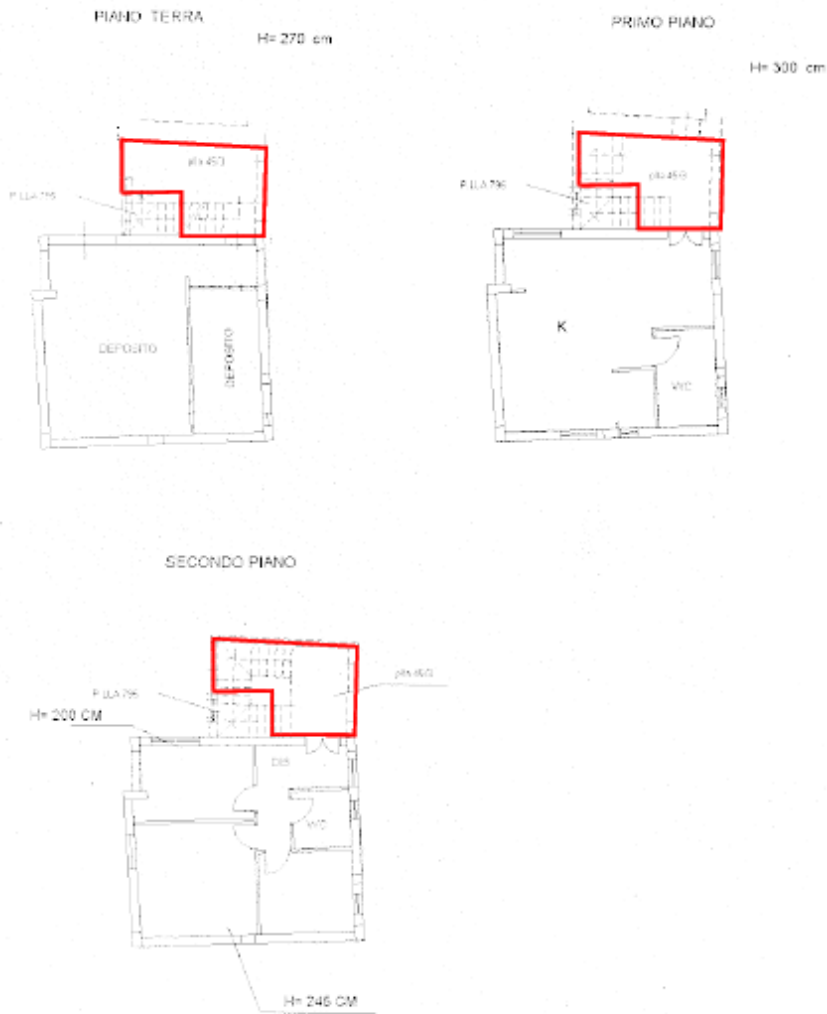


Per il proprietario: **STUCCHI - E&S** - Via L. F. 10/1002 - N. pratica **BN0062781/2022** - Richiedente: **PETRILLO GIUSEPPINA** - (Massa Marittima) **CA**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. 250/2022 del 10/10/2022	
Planimetria di v.i.u. in Comune di Limatola	
Via Pigna civ. 30	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Frees Antonio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Benevento
Particella: 796	N. 1279
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Cassa di Fabbrica - Elementi n. 1/10/2022 - Cassa n. 10062781/2022 - Foglio 12 Particella 796 Subalterno n. 1279

Data di presentazione: 11/12/2006 - Data: 11/10/2022 - N. pratica: BN0062781/2022 - Richiedente: PETRILLO GIUSEPPINA - Ultima planimetria Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento per diversa distribuzione interna: € .1500,00.

7. Conformità urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico, rispetto a titoli assentiti si rilevano le seguenti difformità:

P.IIa 796

Piano terra:

- realizzazione di divisorio interno al deposito 1 ed apertura porta;
- apertura di due piccole finestre sulla facciata laterale ovest

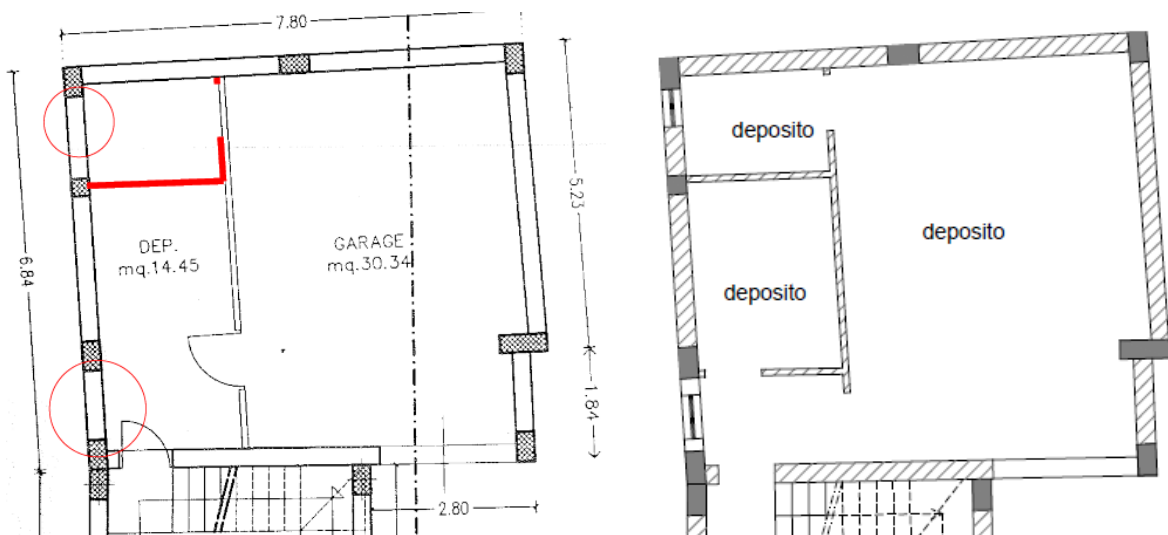


Grafico urbanistica

Stato di fatto

Piano primo:

- diversa distribuzione degli spazi interni tramite demolizione e realizzazione di tramezzi;
- chiusura finestra nel vano adibito a ripostiglio

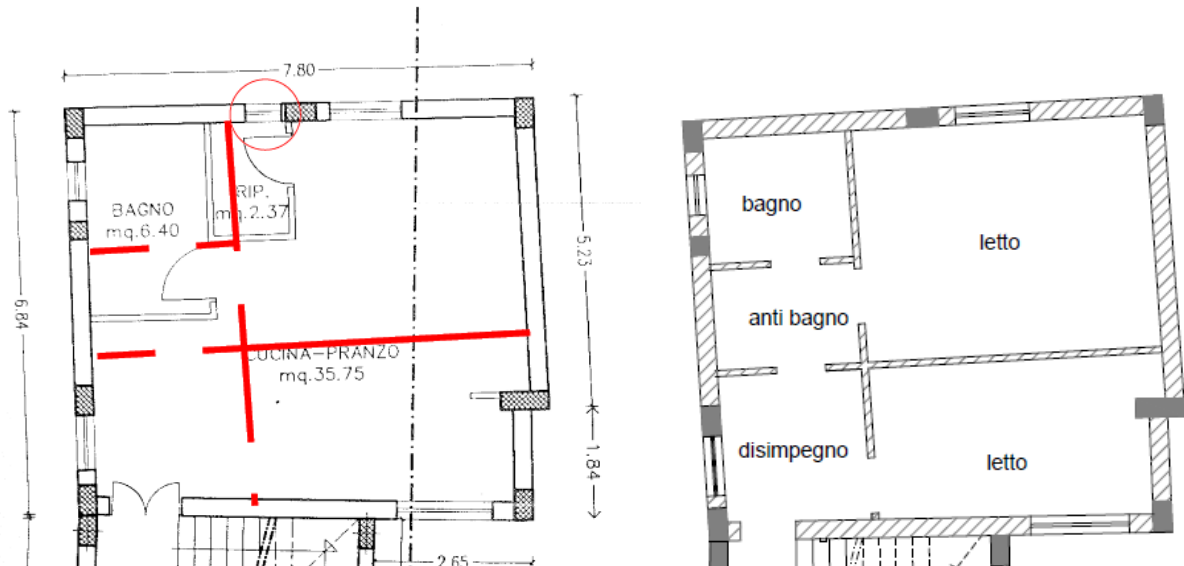


Grafico urbanistica

Stato di fatto

Piano secondo:

- chiusura della prima finestra sul prospetto laterale ovest;
- demolizione di parte di un tramezzo;
- spostamento della finestra nel vano da adibire a bagno e della finestra del vano posto alle spalle del bagno

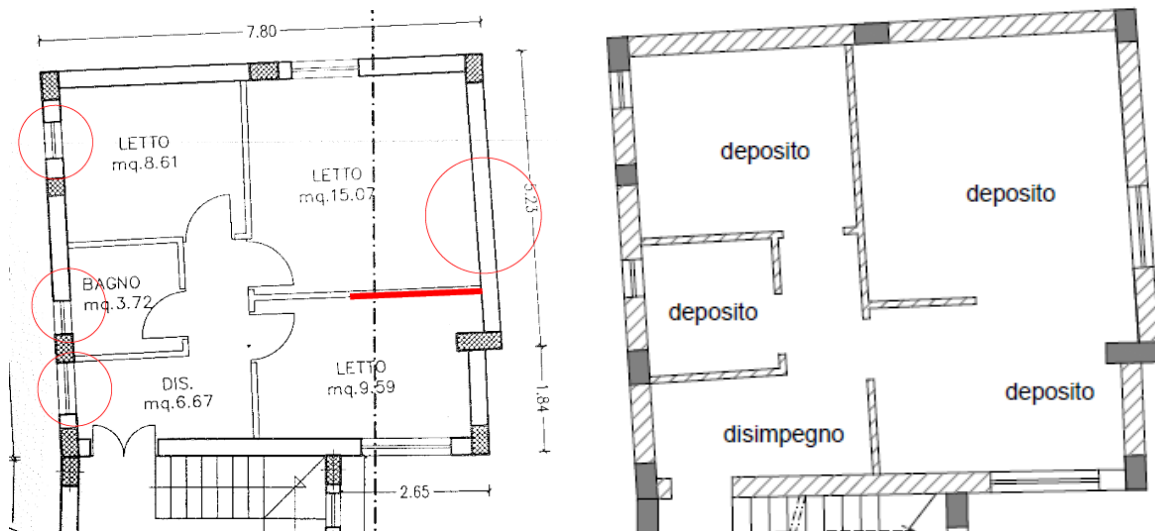


Grafico urbanistica

Stato di fatto

P.Ila 795 e p.Ila 45/3 (ex p.Ila 45/2)

Piano primo:

- realizzazione di due finestre su prospetto laterale est

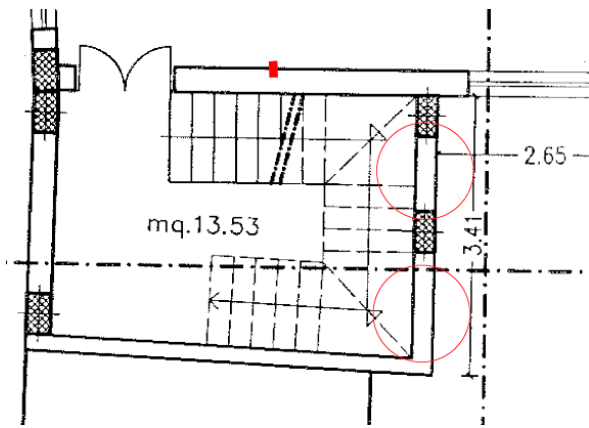
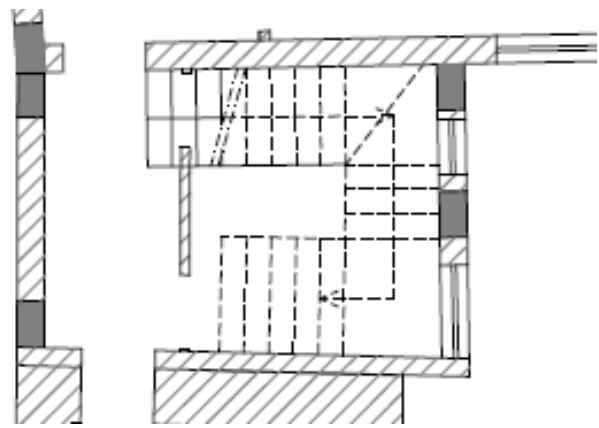


Grafico urbanistica



Stato di fatto

Piano secondo:

- spostamento finestra su prospetto laterale est

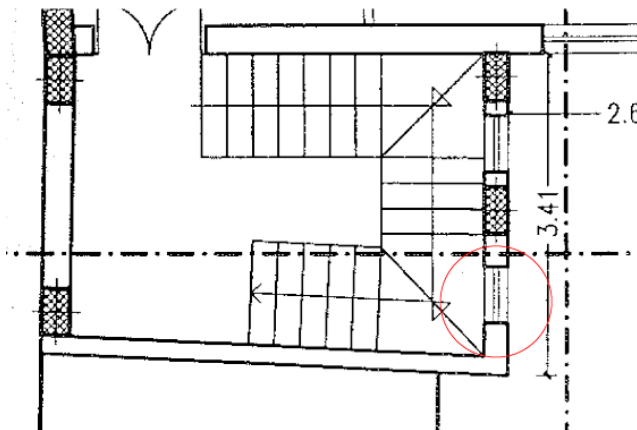
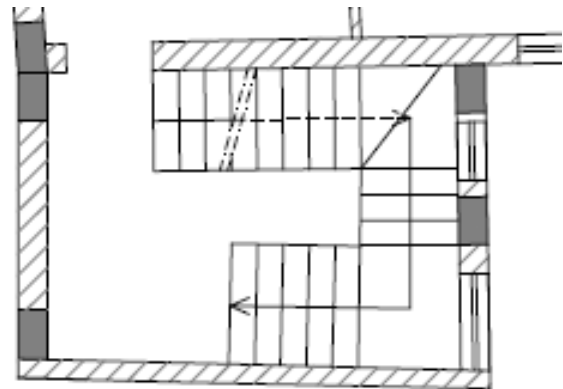


Grafico urbanistica



Stato di fatto

Le variazioni urbanistiche sopra rilevate possono essere sanate a mezzo di pratica Permesso di Costruire in sanatoria.

I costi complessivi per la regolarizzazione sono stimati in € 5.000,00.

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente procedura è identificato catastalmente come segue:

- F. 12 p.IIIa 45 sub 4, Cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 87,80;
- F. 12 p.IIIa 795, Cat. C/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita € 6,51;
- F. 12 p.IIIa 796, Cat. A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 210,71.

L'intera unità abitativa è costituita dalle predette particelle catastali.

L'accesso all'immobile avviene da Via Pigna n. 10 e si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati tra loro da una scala interna.

Il piano terra è composto da ingresso, cucina e deposito; il piano primo da ingresso, cucina con piccolo balcone, due camere da letto ed un bagno; il piano secondo è attualmente adibito a deposito e non risulta ancora ultimato.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967. La porzione di fabbricato oggi identificata con le p.lle 795 e 796 è stata oggetto di lavori di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 35 prot. 3286 del 22/04/1998.

La porzione di fabbricato non oggetto di ristrutturazione, p.lla 45 sub 4, è stata realizzata con struttura portante costituita da muratura e malta non cementizia, il solaio tra piano terra e piano primo è realizzato con volta a botte mentre la copertura è ad una falda inclinata con sovrastante manto di tegole. La porzione di fabbricato identificato con le p.lle 795 e 796, oggetto di lavori di ristrutturazione, ha una struttura portante con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solaio di copertura inclinata in laterocemento con sovrastante manto di tegole.

Piano terra

Il piano terra è composto da ingresso, cucina e deposito. I pavimenti di ingresso e cucina sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. I locali adibiti a deposito sono privi di pavimentazione e massetto di sottofondo, intonaco e tinteggiatura; la porta di accesso dall'ingresso è in alluminio mentre la porta di accesso dalla strada è in ferro.

L'altezza netta interna è di cm 270.

Piano primo:

Il piano primo è composto da ingresso, cucina con piccolo balcone, due camere da letto ed un bagno. I pavimenti di ingresso e cucina sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna è di cm 300.

Piano secondo:

il piano secondo è attualmente adibito a deposito e non risulta ancora ultimato, mancano i pavimenti e relativo massetto di sottofondo, gli infissi interni ed esterni, intonaco e tinteggiatura. La scala che collega il piano primo al piano secondo non risulta pavimentata e le pareti sono solo intonacate.

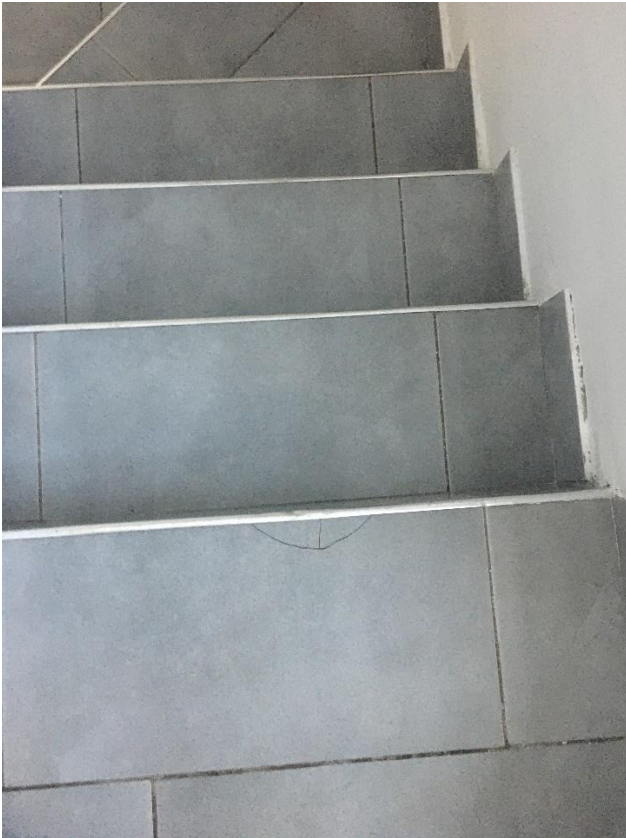
L'altezza netta interna va da un minimo di cm 200 ad un massimo di cm 280 circa.

Per quanto concerne le facciate esterne, solo la parte di fabbricato corrispondente alla p.lla 45 sub 4 risulta intonacata e tinteggiata, mentre la parte delle facciate corrispondenti alle p.lle 795 e 796 non sono intonacate.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

In particolare si riscontrano lievi fessurazioni del pavimento della scala che collega il piano terra al piano primo.



Sulla facciata esterna corrispondente con alla p.lla 45 sub 4 sono presenti distacchi degli intonaci e della tinteggiatura, nonché macchie di umidità.

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	41,10	1,00	41,10
Deposito piano terra	sup lorda di pavimento	53,90	0,50	26,95
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balcone piano primo	sup lorda di pavimento	1,28	0,30	0,38
Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	70,00	0,50	35,00
		261,28		103,43

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2022

Zona: Limatola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale”, calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale”, calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i “prezzi” pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;

- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di LIMATOLA, comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell’immobile;

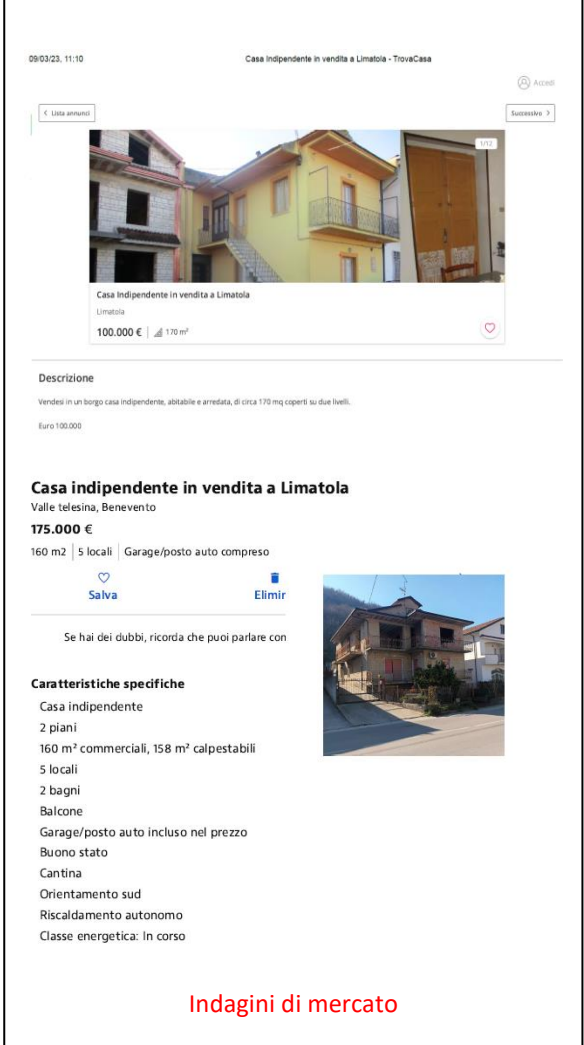
Gli immobili da stimare sono ubicati in zona semi centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli “scambi” aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l’“offerta” risulta superiore alla “Domanda”. Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per “capitalizzazione del reddito netto medio annuo.”

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è



09/03/23, 11:10 Casa indipendente in vendita a Limatola - TrovaCasa

Casa indipendente in vendita a Limatola
Limatola
100.000 € | 170 m²

Descrizione
Vendesi in un borgo casa indipendente, abitabile e arredata, di circa 170 mq coperti su due livelli.
Euro 100.000

Casa indipendente in vendita a Limatola
Valle telesina, Benevento
175.000 €
160 m² | 5 locali | Garage/posto auto compreso

Salva Elimir

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con

Caratteristiche specifiche
Casa indipendente
2 piani
160 m² commerciali, 158 m² calpestabili
5 locali
2 bagni
Balcone
Garage/posto auto incluso nel prezzo
Buono stato
Cantina
Orientamento sud
Riscaldamento autonomo
Classe energetica: In corso

Indagini di mercato

stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

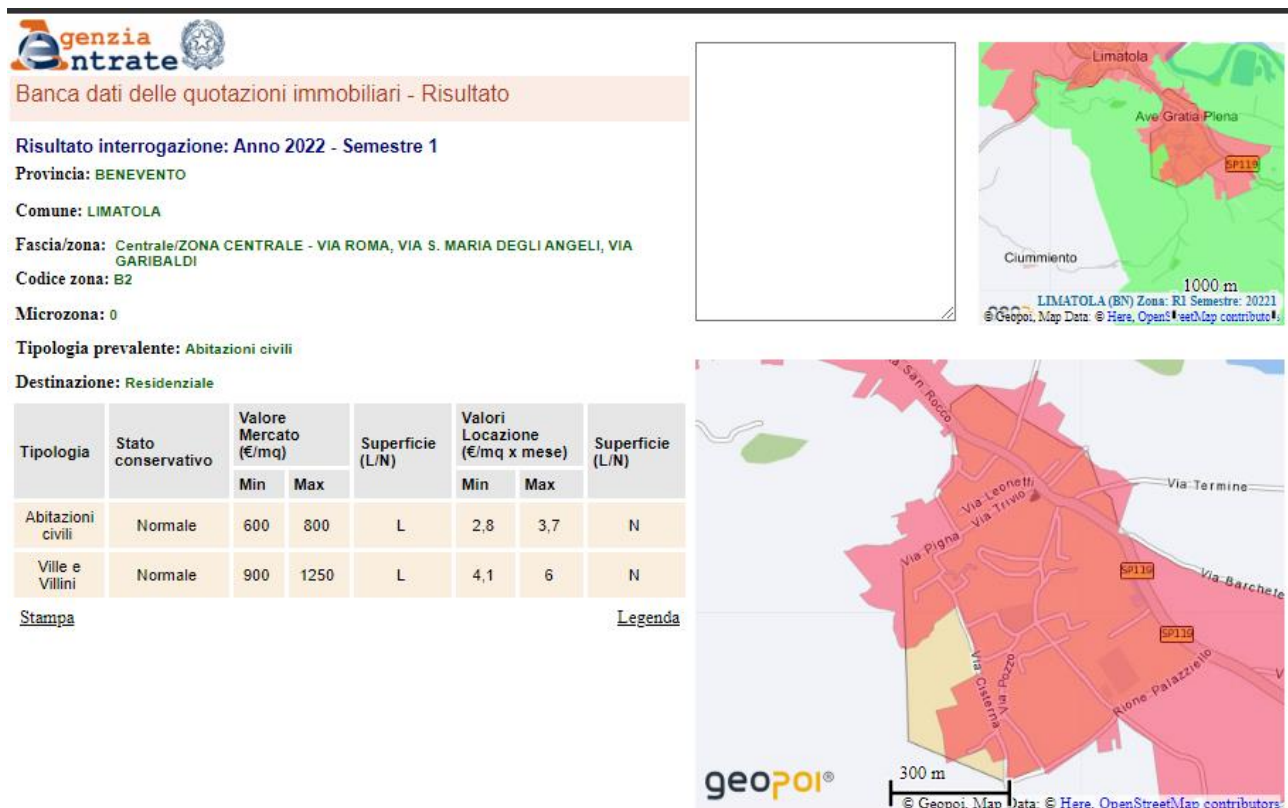
Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 588,00 €/mq (richiesta € 100.000 – immobile di mq 170,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1093 €/mq (richiesta € 175.000 – immobile di mq 160,00), con una richiesta media pari ad €/mq 840,50.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2022, per la zona Centrale – Via Roma, Via S. Maria degli Angeli, Via Garibaldi, restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 800,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 700,00 €/mq).



8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di LIMATOLA (BN),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie

immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di LIMATOLA (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 588,00 €/mq (richiesta € 100.000 – immobile di mq 170,00) fino ad un massimo di 1093 €/mq (richiesta € 175.000 – immobile di mq 160,00), con una richiesta media pari ad €/mq 840,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la tipologia di costruzione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto e giardino (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di giardino) si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 600,00.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	41,10	€ 600,00	€ 24.660,00
Deposito piano terra	26,95	€ 600,00	€ 16.170,00
Abitazione piano primo	95,000	€ 600,00	€ 57.000,00
Balcone piano primo	0,38	€ 600,00	€ 228,00
Abitazione piano secondo	35,00	€ 600,00	€ 21.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 119.058,00
 Valore corpo € 119.058,00

Valore complessivo intero € 119.058,00
Valore complessivo diritto e quota € 119.058,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		261,28	€ 119.058,00	€ 119.058,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile complessivo intero al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 112.558,00

**Valore immobile complessivo diritto e quota al netto delle de-
curtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € **112.558,00**

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
14-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello