
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:

N° Gen. Rep. **94/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maria Edvige Abbatiello
Codice fiscale: BBTMGH82L52H501A
Studio in: Corso Dante 48 - BENEVENTO
Email: mme.abbatiello@libero.it
Pec: margheritamariaedvige.abbatiello@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via scafa - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in villino

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: , foglio 9, particella 708, subalterno 17, indirizzo via Scafa, scala u, interno 61, piano T-1-2, comune Telese Terme, rendita € 650,74

2. Stato di possesso

Bene: via scafa - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in villino

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via scafa - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in villino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via scafa - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

5. Comproprietari

.

Beni: via scafa - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: Abitazione in villino

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via scafa - Telese (BN) - 82037



Lotto: 001

Corpo: Abitazione in villino

Misure Penali: no



Beni in **Telese (BN)**
Località/Frazione
via scafa

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: Abitazione in villino.

Abitazione in villini [A7] sito in Telese (BN) CAP: 82037, via Scafa, 61

Note: Villino a schiera facente parte di parco residenziale

Quota e tipologia del diritto

100/100 di · **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - · Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 708, sub-alterno 17, indirizzo via Scafa, scala u, interno 61, piano 1-1-2, comune Telese Terme, rendita € 650,74

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le mappe catastali risultano conformi allo stato di fatto ad eccezione di un tramezzo nella zona garage che divide l'ambiente in due vani.

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: una parete in zona garage al piano terra che divide l'ambiente in due vani

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato in un parco residenziale denominato "PARCO del LAGO" nella primissima periferia del Comune di Telese Terme. Il suddetto parco è delimitato su tre fronti da terreni agricoli ed a Sud dalla Via Pagnano Scafa, una strada asfaltata ad un unico senso di marcia che collega le residenze alla Via Turistica del Lago e che conduce al centro cittadino e al Lago di Telese che dista circa 350 metri così come il corso del fiume Calore. Nelle immediate vicinanze è presente un ulteriore parco residenziale di recente costruzione. Il PARCO del Lago è composto da circa venti unità immobiliari, tutte di tre piani con giardino, alle quali è possibile accedere mediante strada carrabile che perimetralmente costeggia tutte le abitazioni e inoltre mediante un percorso pedonale che le attraversa internamente.

Caratteristiche zona: semicentrale normale



Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: antiche terme di Telesse, Parco del Grassano.

Attrazioni storiche: Torre normanna di Telesse Terme .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile era abitazione principale dal debitore il quale ad oggi ha una nuova residenza, pertanto l'abitazione risulta libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'immobile non ha spese di gestione poichè il condominio è privo di amministrazione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il parco non risulta avere amministratore condominiale e quindi spese insolute di gestione

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di 20 villette residenziali del tipo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/04/1993 al n. di prot. 2874

Numero pratica: 18

Intestazione:



Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: progetto di completamento e parziale sanatoria della costruzione di 20 villette a schiera

Rilascio in data 04/03/2004 al n. di prot. 1448

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona C1 , zona parzialmente edificata da completare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.85 mc/mq
Rapporto di copertura:	consentiti ampio cortile, cortile e patio
Altezza massima ammessa:	16.00 m
Volume massimo ammesso:	18000 mc/ha
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione in villino**

Villino in parco residenziale composta da circa 12 unità a schiera composto da: ingresso principale è raggiungibile mediante stradina pedonale interna al complesso ,è presente un piccolo giardino dove mediante una rampa di scale si giunge al portone d'ingresso, da qui si accede alla zona giorno con salone, zona cucina in adiacenza e un servizio. Un ingresso secondario sul retro dell'abitazione raggiungibile da strada carrabile da accesso al garage ed una stanza. Al piano secondo si trova la zona notte con tre camere da letto ed un servizio. Esiste un locale sottotetto non abitabile e attualmente non accessibile poichè non è dotato di scala.

1. Quota e tipologia del diritto100/100 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano: Terra, piano primo e piano secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza utile interna di circa m. 290 cm

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile risulta in discrete condizioni, presenta problematiche legate a lievi infiltrazioni di acqua ed umidità in alcune zone interne della casa, particolarmente nel piano primo e nel locale bagno al piano secondo. In generale l'immobile è in buono stato internamente e da riprendere all'esterno dove l'intonaco appare deteriorato su entrambe le facciate.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **da normalizzare**
- Note: infissi in buone condizioni, sono da verificare alcune delle guarnizioni e la corretta chiusura di tutti gli elementi

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **da verificare**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**Pavim. Esterna materiale: **mattonella ceramica** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare - Note: portoncino blindato il cui pannello esterno è da riprendere per graffi e scoloriture
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmette di cemento condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non a norma
------------	---------------------------------------------------------------------------------

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento a caldaia a gas
Stato impianto	da revisionare
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto di climatizzazione presente al piano primo e piano secondo con motori e macchine attualmente presenti nell'immobile. da revisionare

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Vano salone 29 mq Vano cucina 14,5 mq Vano servizio piano primo 4,5 mq Vano camera da letto principale 14,5 mq Vano camera 12 mq Vano cameretta 9 mq Vano servizio piano secondo mq 4,5 mq Vano garage 21 mq Vano pluriuso piano terra adiacente garage 14 mq Superfici balconate 9 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. interna lorda	133,00	1,00	133,00
aree scoperte	sup reale lorda	9,00	1,00	9,00
		142,00		142,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: telese terme

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 1800



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

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico.

Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare dequo è quello desunto dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari confrontato con le quotazioni delle agenzie immobiliari di zona. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore unitario, espresso in euro/mq, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di zona e fonti ISTAT confermano che al mese di giugno 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1.054 euro / mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore di mercato desunto dai parametri OMI al secondo semestre del 2017 per destinazione Ville e Vilini in zona B1 risulta compreso tra i 1450 euro/mq e i 1800 euro /mq.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione in villino. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.356,00.

Tenendo presente le quotazioni dell' OMI che fanno riferimento a secondo semestre del 2017 e che valutano l'immobile tra i 1450 e 1800 euro per mq e tenendo conto degli andamenti del mercato immobiliari riscontrati da Istat e agenzie immobiliari del luogo che calcolano il valore al mq ribassato a 1054 euro al mq al mese di giugno del 2018, si ritiene adeguata una media tra le seguenti valutazioni di 1400 euro al mq.

Considerando un ribasso del 20% dovuto alla vendita giudiziaria ed un ulteriore ribasso del 10% dovuto alle condizioni di ammaloramento dell'immobile, il valore al mq è di **992,4 euro**.

$$(1400+1800+1054) / 3 = 1.418 \text{ Euro /mq}$$

$$20\% \text{ di } 1.418,00 = 283,6 \text{ euro}$$

$$10\% \text{ di } 1.418,00 = 141,8 \text{ euro}$$

$$1.418 - (283,6 + 141,8) = \mathbf{992,6 \text{ Euro /mq}}$$



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	133,00	€ 1.418,00	€ 188.594,00
aree scoperte	9,00	€ 1.418,00	€ 12.762,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€201.356,00
Valore corpo			€ 201.356,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.356,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.356,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in villino	Abitazione in villini [A7]	142,00	€ 201.356,00	€ 201.356,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 40.271,2
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
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:	€ 139.949,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- A- allegato planimetrico con rilievo stato immobile
- B- inquadramento mappale
- C- rilievo fotografico immobile
- D- visure catastali : storica e mappale
- E- pratiche edilizie approvate
- F- PRG e collocazione urbanistica
- G- comunicazione tra le parti apertura immobile

Data generazione:
05-07-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Maria Edvige Abbatiello

