
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **137/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

14/06/2017

Giudice delle
esecuzione:

Dott.ssa Maria Letizia D'orsi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N.1 -ABITAZIONE SEMINDIPENDENTE
(FOGLIO 24 P.LLA 502 SUB 2 CON ANNESSI
DEPOSITI SITO IN SANT'AGATA DEI GOTI (BN) ALLA
CONTRADA PIANO DEL MONTE SNC

Esperto alla stima: **Geom.Carmine G.Iadevaia**
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via S. Pietro 5 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 [REDACTED]
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in **SANT' AGATA DEI GOTI (Benevento)**

Località/Frazione

C/DA PIANO DEL MONTE SNC

Oggetto della presente stima è una unità immobiliare sita in agro di Sant' Agata Dei Goti (BN) alla Località Piano Del Monte snc e precisamente:

1) Fabbricato semindipendente in pessimo stato di manutenzione, dislocato tra piano terra e primo composto da cucina salone ingresso tre locali deposito al piano terra e poco discosto dal fabbricato principale ulteriore deposito diruto, tre camere disimpegno due bagni e un balcone al piano primo;
l'unità è ubicata alla località Piano del Monte in catasto al fg 24 p.lla 502 sub 2.

il manufatto oggetto della presente procedura è ubicato in agro di Sant' Agata Dei Goti (BN) identificato al NCEU di Benevento comune censuario di Sant' Agata Dei Goti (Bn) con la seguente particella catastale:

1) comune censuario di Sant' Agata Dei Goti (Catasto Fabbricati)
FOGLIO 24 P.LLA 502 sub 2 categoria A/3 classe 1 consistenza 9 vani

L' unità immobiliare alla Contrada Piano Del Monte catastalmente censita con la p.lle 502 sub 2 è posizionata alle seguenti coordinate Google Earth :

NORD 41° 06' 23,75" 14° 29' 55.58 " EST



1° LOTTO DI VENDITA
 Beni in **SANT' AGATA DEI GOTI (Benevento)**
 Località/Frazione
 CONTRADA PIANO SNC

Lotto: N.1

secondo la seguente descrizione:

1) Fabbricato semindipendente in pessimo stato di manutenzione dislocato tra piano terra e primo composto da cucina salone ingresso e tre locali deposito al piano terra e ulteriore deposito poco discosto dal fabbricato principale allo stato diruto, tre camere disimpegno due bagni e un balcone al piano primo;

l'unità è ubicata alla località Piano del Monte identificato in catasto al fg 24 p.la 502 sub 2.

Il fabbricato originario è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

L'intero manufatto è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai con travi in legno copertura a doppia falda con manto di tegole.

L'accesso al fabbricato avviene a mezzo di stradina interpodereale sterrata.

- L'immobile risulta libero e catastalmente in ditta a :

- [REDACTED], nata a [REDACTED] **proprietà per 1/1**

- Dall'analisi della documentazione urbanistica reperita detto fabbricato risulta urbanisticamente conforme; (al comune non è stata alcuna pratica edilizia)

- Dall'analisi della documentazione catastale detto fabbricato non risulta catastalmente conforme, in quanto l'ulteriore deposito (diruto) necessita di aggiornamento catastale, per essere censito come unità collabente.



A) Identificativo catastale corpo:

Fabbricato semindipendente [A3] sito in Sant'Agata Dei Goti (Benevento) CAP: 82019, Contrada Piano Del Monte snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali proprietari:

- **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** (NA) il 23/01/1977 **proprietà per 1/1**

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 24, particella 502 sub 2 categoria A/3 classe 1 vani 9 superficie catastale 259 mq
rendita € 581.01

sito in Sant'Agata Dei Goti (BN) alla Contrada Piano Del Monte snc

scheda catastale n. **T289838**

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/06/2006 Repertorio n.: 7248 Rogante: FABROCINI SILVANA Sede: ACERRA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5284.1/2006)

Intestazione:

- **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** (NA) **proprietà per 1/1**

Confini: P.LLA 5025 SUB 2

nord: sub 3

sud: sub 1 corte comune

est: sub 1 corte comune

ovest: sub 1 corte comune

non si dichiara la conformità catastale,

(il deposito diruto necessita di aggiornamento catastale)



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 24 - PARTICELLA 502 SUB 2

Caratteristiche zona: zona periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Benevento a Km. 40

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona: -

3. STATO DI POSSESSO

- Il fabbricato (p.lla 502 sub 2) risulta libero.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

nessuno

4.3 1. 1. TRASCRIZIONE del 11/11/2005 - Registro Particolare 10324 Registro Generale 17343 Pubblico

ufficiale MUSTILLI LUCIANA Repertorio 15198 del 31/10/2005 ATTO TRA VIVI - ATTO DI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 21/06/2006 - Registro Particolare 5284 Registro Generale 8961 Pubblico

ufficiale FABROCINI SILVANA Repertorio 7248/2497 del 08/06/2006 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico.



3. ISCRIZIONE del 21/06/2006 - Registro Particolare 2254 Registro Generale 8962 Pubblico ufficiale FABROCINI SILVANA Repertorio 7249/2498 del 08/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 13/07/2016 - Registro Particolare 5980 Registro Generale 7236 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 2592 del 23/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non accertabili

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lle 502 sub 2

Spese medie annue: € 500,00 c.ca

Spese scadute: Non accertabili

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- p.lla 502 sub 2 : classe E kwh/mq*anno 93.2860 redatta dall' esperto



6. -ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: P.LLA 502 SUB 2 (sito in Sant' Agata Dei Goti)

Dal impianto meccanografico fino al 10/10/2005

- 1) [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
Proprieta` per 250/1000 fino al 31/10/2005
- 2) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
Proprieta` per 250/1000 fino al 31/10/2005
- 3) [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]
Proprieta` per 500/1000

Dal 10/10/2005 fino al 08/02/2006

- 1) [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]
Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/06/2006

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2005 protocollo n. BN0156068 Voltura in atti dal 18/11/2005
Repertorio n.: 15198 Rogante: MUSTILLI Sede: SANT`AGATA DE` GOTI
Registrazione: UR Sede: BENEVENTO n: 6079 del 11/11/2005 ATTO DI IDENTIF. CATASTALE (n. 9869.1/2005)

Dal 08/02/2006 fino ad oggi

- 1) [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] A Proprietà per 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 502 sub 2



7. PRATICHE EDILIZIE:

- nessuna.

Conformità:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Conformità catastale:

- Dall' analisi della documentazione catastale detto fabbricato non risulta catastalmente conforme, in quanto l' ulteriore deposito (diruto) necessita di aggiornamento catastale (per essere censito come unità collabente con categoria F/2)), i costi di aggiornamento catastale decurtati dal valore della stima finale.

Conformità urbanistica:

L'immobile è urbanisticamente conforme.
(al comune non è stata alcuna pratica edilizia)



Strumento urbanistico vigente:	PRG
Piano Regolatore Generale:	Zona E 6 AGRICOLA
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	



Descrizione :
Fabbricato FG 24 p.IIa 502 sub 2

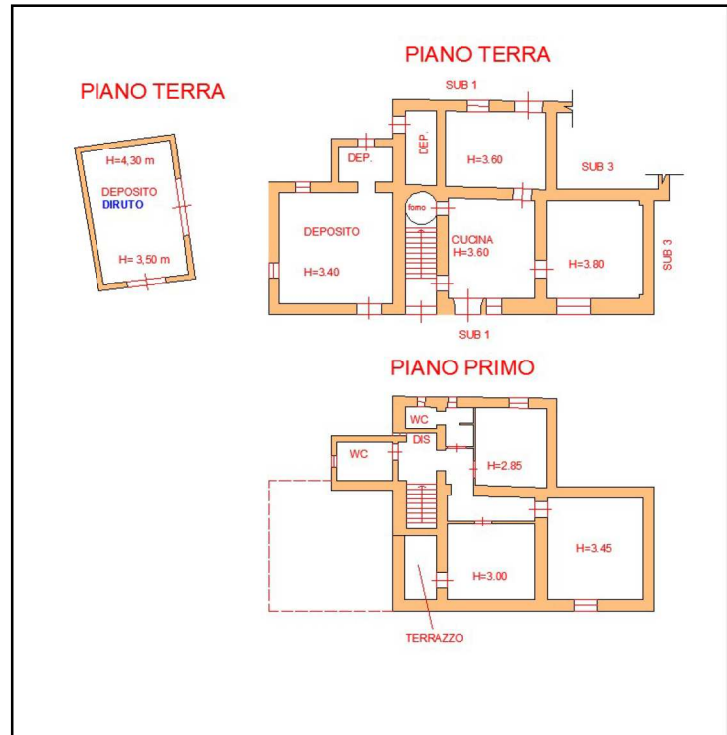
1) Fabbricato semindipendente in pessimo stato di manutenzione dislocato tra piano terra e primo composto da cucina salone ingresso e tre locali deposito al piano terra e ulteriore deposito poco discosto allo stato diruto, tre camere disimpegno due bagni e un balcone al piano primo; l'unità è ubicata alla località Piano del Monte identificato in catasto al fg 24 p.IIa 502 sub 2. Il fabbricato originario è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967.

L'intero manufatto è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai con travi in legno copertura a doppia falda con manto di tegole.

L'accesso ai locali avviene a mezzo delle stradine interpoderali sterrate.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava accessibile con infissi esterni non chiusi in quanto oggetto di atti vandalici, internamente si presenta completo solo in parte, essendo stati rimossi alcuni infissi interni e parte degli impianti idrico elettrico.

L'impianto di riscaldamento e la caldaia sono assenti.



Caratteristiche descrittive:

L' immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Sant' Agata Dei Goti (BN) alla contrada Piano Del Monte snc;

l'intero manufatto si sviluppa su tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto non accessibile)

L' accesso al fabbricato avviene mezzo di stradina interpoderale sterrata.

La struttura portante del manufatto è realizzata in muratura ordinaria con copertura in legno con sovrastante manto di tegole, tramezzature interne in laterizio forato.

Caratteristiche strutturali:

struttura verticale : materiale : **muratura ordinaria**
condizioni : **sufficiente**

struttura orizzontale : materiale : **legno**
condizioni : **sufficiente**

Ingresso: tipologia : anta singola a battente materiale : **legno**
Apertura: manuale condizioni : **scarse**

Infissi esterni: tipologia : doppia anta a battente materiale : **legno**
condizioni : Apertura: manuale condizioni : **scarse**

Infissi interni: tipologia : **legno**
condizioni: **scarse**

Manto di copertura: materiale: **coppi**
condizioni: **scarse**

Pavimentazione interna: materiale: **ceramica**
condizioni: **scarse**

Rivestimento: materiale: **ceramica**
condizioni: **scarse**



condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Antenna tipologia: **assente**
 Conformità : **non rilevabile**

Elettrico: tipologia: sottotraccia
 Conformità : **non rilevabile, non è stata reperita alcuna documentazione**
Circa la conformità degli impianti

Idrico: tipologia: sottotraccia alimentazione: collegato alla rete pubblica
 Distribuzione: tubi in politilene condizioni: sufficienti
 Conformità: **non rilevabile**

Riscaldamento: tipologia: **assente**
 Conformità : **non rilevabile**

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI FABBRICATO ALLA CONTRADA PIANO DEL MOTE SNC

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito p.lla 502 sub 2	sup lorda di pavimento	64,00	0.50	32,00
Deposito (DIRUTO) p.lla 502 sub 2	sup lorda di pavimento	39,00	0,15	5,85
Abitazione p.lla 502 sub 2	sup lorda di pavimento	230,00	1,00	230,00
Balcone p.lla 502 sub 2	sup.lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		342,00		270,10



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" 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 nel centro abitato di Foglianise piccolo Comune della provincia di Benevento.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Benevento, ovvero a circa 15 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione

Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

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 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, queste 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.

Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, le abitazioni vengono alienati prezzi medi che variano da un minimo di **570,00 €/mq** fino ad un massimo di **640,00 €/mq**,

Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2016,



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,

Uffici del registro di BENEVENTO,

Ufficio tecnico del comune di Sant'Agata Dei Goti (Bn)

Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Sant'Agata Dei Goti (Bn)

In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili)

“ Comparabili” si evidenzia che **per tale immobile, nello stato in cui versa il**

valore è : €/mq 400,00

8.3 Valutazione corpi: UNICO LOTTO DI VENDITA

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione semindipendente	270,10	342,00	€ 108.040,00	€ 108.040,00
					€ 108.040,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 16.206,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

€ 108.040,00 - € 16.206,00 = € 91.834,00

8.5 Prezzo base d'asta dell' intero lotto di vendita :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore dell'intero compendio di stima € 91.834,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato": € 81.834,00



CONCLUSIONI UNICO LOTTO DI VENDITA

- Il bene oggetto di esecuzione è correttamente e catastalmente identificato con la p.lla:

Fabbricato:

- **Fabbricato fg 24 p.lla 502 sub 2 Abitazione semindipendente;
siti in agro di Sant' Agata Dei Goti (BN) alla C/da Piano Del Monte snc**

La p.lla sopra elencata risulta in ditta a :

1) [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1

- Conformità catastale:

Dall' analisi della documentazione catastale :

Non si dichiara la conformità catastale, in quanto l' ulteriore deposito annesso all' abitazione risulta diruto, necessita di aggiornamento catastale (per essere censito con categoria F/2 unità collabente)

- Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso UTC effettuate nel archivio del comune di Sant' Agata

Dei Goti (BN) non è stata reperita alcuna pratica edilizia;

Si dichiara la conformità urbanistica.

- IMPIANTI:

- Il beni di cui al fg 24 p.lla 502 risulta dotato di impianti, idrico, ed elettrico ma non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità.

APE:

- l' immobile al fg 24 p.lla 502 sub 2 risultavano sprovvisti di certificato energetico e lo stesso perito ha provveduto a redigerli.

- POSSESSO:

- Il fabbricato fg 24 p.lla 502 sub 2 risulta libero.

- LOTTO DI VENDITA:

- ai fini della vendita è stato ipotizzato un unico lotto di vendita, di seguito indicato :



LOTTO N.1

**FABBRICATO SEMINDIPENDENTE DISLOCATO TRA PIANO TERRA E PRIMO COMPOSTO
DA SEI VANI ABITATIVI OLTRE ACCESSORI E DEPOSITI AL PIANO TERRA**

LOTTO N° 1 - PREZZO BASE D'ASTA €91.834,00

BENE: FABBRICATO SEMINDIPENDENTE DISLOCATO TRA PIANO TERRA E PRIMO COMPOSTO DA SEI VANI ABITATIVI OLTRE ACCESSORI E DEPOSITI AL PIANO TERRA SITO IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN) ALLA CONTRADA PIANO DEL MONTE SNC			
UBICAZIONE:	BENI IN SANT' AGATA DEI GOTI (BN)		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	<p>- Catasto fabbricati:</p> <p>FG 24 P.LLA 502 SUB 2 categoria A/3 classe 1 vani 9 rendita € 581,01</p>		
DIRITTO REALE TITOLARITA' - QUOTE	<p>Intestazione fabbricato</p> <p>SCHIAVONE ILENIA</p>	<p>Quota di possesso</p> <p>1/1</p>	<p>Valore quota €</p> <p>€91.834,00</p>
TIPOLOGIA BENI:	<p>- FABBRICATO SEMINDIPENDENTE</p>	<p>SUPERFICIE COMMERCIALE (fabbricato)</p>	<p><u>Mq 270,10</u></p>



DESCRIZIONE:

1) Fabbricato semindipendente in pessimo stato di manutenzione dislocato tra piano terra e primo composto da cucina salone ingresso e tre locali deposito al piano terra e ulteriore deposito poco discosto allo stato diruto, tre camere disimpegno due bagni e un balcone al piano primo;

L'unità è ubicata alla località Piano del Monte identificato in catasto al fg 24 p.Ila 502 sub 2.

Il fabbricato originario è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967. L'intero manufatto è realizzato con struttura in muratura ordinaria poggiante su fondazioni sempre in muratura, solai con travi in legno copertura a doppia falda con manto di tegole.

L'accesso ai locali avviene a mezzo delle stradine interpoderali.

-L'immobile risulta libero e catastalmente in ditta a :

- **[REDACTED], [REDACTED] Napoli (NA) il 29/01/1977** proprietà per 1/1

- Conformità catastale:

- Dall' analisi della documentazione catastale detto fabbricato non risulta catastalmente conforme, in quanti l' ulteriore deposito (diruto) necessita di aggiornamento catastale per essere censito con categoria F/2 unità collabente, i costi di aggiornamento catastale decurtati dal valore della stima finale.

- Conformità urbanistica:

L'immobile è urbanisticamente conforme.

Note:

Si precisa che l' immobile è libero.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la perizia di stima presso questo Spettabile Tribunale, Tanto in assolvimento dell' incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

09-06-2017

L'Esperto alla stima
geom. Carmine.Giuseppe Iadevaia



