

# TRIBUNALE DI BENEVENTO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **27/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima: Arch. Cleofe Cillo**

**Codice Fiscale:** CLLCLF63C53I062I

**Studio in:** Via T. Rossi 33 - San Giorgio Del Sannio (BN)

**Email:** cleofecillo@alice.it

**Pec:** cleofe.cillo@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via "LUIGI PICCINATO" N. 22 - 82100 Benevento (BN)

**Lotto:** 001 (APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO)

**Corpo:** A

**Categoria:** A/3



**foglio 46, particella 625, subalterno 97**, indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22, interno 13, piano 3-4, Comune Benevento,

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
46	625	97	A/3	3	4 vani	€ 392,51

**foglio 46, particella 625, subalterno 113**, indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22, piano T, Comune Benevento,

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
46	625	113	C/6	1	12 MQ	€ 26,03

**foglio 46, particella 625, subalterno 122**, indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22, piano S1, Comune Benevento,

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
46	625	122	C/2	1	3 MQ	€ 5,89

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via "LUIGI PICCINATO", n. 22 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via "LUIGI PICCINATO", n. 22 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via "LUIGI PICCINATO", n. 22 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via "LUIGI PICCINATO", n. 22 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via "LUIGI PICCINATO", n. 22 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** No

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via "LUIGI PICCINATO", n. 22 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**8. Prezzo**

**Bene:** Via "LUIGI PICCINATO", n. 22 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

<b>PREZZO DA LIBERO</b>	<b>€ 70.650,36</b>
<b>PREZZO DA OCCUPATO</b>	<b>€ 0,00</b>



**BENI SITI IN BENEVENTO (BN)  
VIA "LUIGI PICCINATO", n. 22**

**Lotto: 001 (APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO)**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

sito in Via "LUIGI PICCINATO"

**Quota e tipologia del diritto:**

500/1000 d [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari: nessuno

**Quota e tipologia del diritto:**

500/1000 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted]  
[redacted]  
scheda catastale 392,51, indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22 , interno 13, piano 3-4, Comune BENEVENTO,

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
46	625	97	A/3	3	4 vani	€ 392,51

Indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22, piano T, Comune BENEVENTO,

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/12/2018 protocollo n. BN0106521 in atti dal 11/12/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30451.1/2018).

CONFINI:

- a Nord con vano scala condominiale;
- a Sud-Est con part. 625/98;
- a Ovest con spazio aereo su area cortiliva.

Note: La particella 625/97 è stata oggetto di aggiornamento catastale, in quanto, non conforme allo stato dei luoghi.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

scheda catastale 392,51, indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22 , interno 13, piano 3-4, Comune BENEVENTO,

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
46	625	113	C/6	1	12 MQ	€ 26,03

Indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22, piano T, Comune BENEVENTO,

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2018 protocollo n. BN0044058 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10259.1/2018).

**CONFINI:**

- a Nord con part. 625/112;
- per tre lati con corte comune part. 625/227.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
46	625	122	C/2	1	3 MQ	€ 5,89

Indirizzo: via "Luigi Piccinato", n. 22, piano T, Comune BENEVENTO,

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2018 protocollo n. BN0044098 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10296.1/2018).

**CONFINI:**

- per due lati con intercapedine; -
- per un lato con corridoio condominiale.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, giacente presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale Territorio- al momento del sopralluogo non risultava conforme allo stato dei luoghi. Sono state riscontrate difformità riguardanti le tramezzature che hanno modificato il numero dei vani.

**Regolarizzabili mediante:** aggiornamento catastale.

**Descrizione delle opere da sanare:** trattasi di variazioni di tramezzature che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni e successiva diminuzione del numero di vani, pertanto, è stata ritenuta necessaria la variazione catastale.

Note: posto che, in base a quanto sopra esposto, gli immobili in oggetto non risultavano conformi alla vigente normativa catastale, la scrivente ha provveduto alla regolarizzazione catastale tramite DOCFA, pertanto, si dichiara la regolarità catastale.



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il nucleo urbano di Benevento, leggermente collinare, si colloca al centro della vallata, intorno alla quale si possono notare zone collinari sulle quali si sono sviluppate, nel corso del tempo, diverse contrade. L'intera Provincia si inquadra nell'entroterra appenninico della Campania ed in particolare nella storica area del Sannio di cui ne rappresenta il centro principale. Il cespite staggito è ubicato in zona periferica a destinazione residenziale di tipo popolare e precisamente nel quartiere "Rione Libertà". La zona è attraversata da via Napoli, arteria principale con traffico veicolare intenso nelle ore di punta, che la collega al centro storico dal quale dista due km, raggiungibile in circa sei minuti. Il quartiere, sorto negli anni '30/'60, con la costruzione di enormi fabbricati circondati da aree verdi e larghe strade, come la via "Luigi Piccinato" in cui è disposto l'immobile pignorato, non offre molti servizi, tuttavia, è ben servito dalla viabilità pubblica ed è dotato di tutte le necessarie opere di urbanizzazione.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** bar, panificio, Istituto Case Popolari, agenzia viaggi, OVS.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Pietrelcina che dista circa 10 km dal Capoluogo; San Giorgio del Sannio distante circa nove km e Montesarchio distante circa 15 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Hortus Conclusus Paladino - Villa Comunale Di Benevento.

**Attrazioni storiche:** Arco di Traiano - Chiesa di Santa Sofia - Museo del Sannio - Teatro romano - Rocca dei Rettori - Duomo di Benevento - Basilica di San Bartolomeo Apostolo - Bue Apis - Museo Diocesano.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ferrovie dello Stato - Trenitalia,

Autobus: Benevento - Napoli, Benevento - Milano;

**Autolinee Caputo** (Bologna - Como - Firenze - Frosinone);

**Autolinee Marozzi** (Bari - Brindisi - Firenze );

**Autolinee Moretti** (Firenze - Perugia - Pisa);

**Autolinee Zampetti** (Firenze - Frosinone - Livorno);

**Bartolini Turismo** (Campobasso - Chieti - Pescara);

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**-Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED]  
[REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data 11/05/2009 ai nn. 35858/12189; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 12/05/2009 ai nn. 6535/1310; Importo ipoteca: € 256.000,00; Importo capitale: € 128.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED]  
Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO-TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 19/01/2018 ai nn. 178 - iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 13/02/2018 ai nn. 1578/1339.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 479,24

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** attualmente risultano scadute e non ancora pagate le quote ordinarie pari a:

- € 479,24 dovute per l'anno 2018;
- € 465,80 dovute a conguaglio dell'anno 2017;

Totale spese condominiali: € 945,04.

**Millesimi di proprietà:** le quote millesimali generali di proprietà attribuite alle unità immobiliari in questione sono 16,33.

Ulteriori informazioni condominiali: All.to n. 11

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** certificato elaborato da tecnico abilitato.

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA B (All.to n. 10)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Allegato n. 2.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/11/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di POLITI ALBERTO, in data 19/12/1990, ai nn. 25049/10793; trascritto a BENEVENTO, in data 22/12/1990, ai nn. 11886/10302.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **ante ventennio al 30/07/2004.** In forza di decreto di trasferimento - a rogito di GASPARINI ALESSANDRA, in data 21/11/2002, ai nn. 279/2002; trascritto a BENEVENTO, in data 16/08/2004, ai nn. 12219/7618.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 14/02/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di GASPARINI ALESSANDRA, in data 30/07/2004, ai nn. 2232/765; trascritto a BENEVENTO, in data 16/08/2004, ai nn. 12226/7625.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 11/05/2009.** In forza di atto di compravendita - a rogito di IAZEOLLA FRANCESCO, in data 14/02/2006, ai nn. 76907/11267; trascritto a BENEVENTO, in data 23/02/2006, ai nn. 2818/1692.



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 11/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di ROMANO AMBROGIO, in data 11/05/2009, ai nn. 35857/12188; trascritto a BENEVENTO, in data 12/05/2009, ai nn. 6534/4520.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 146 - C.E. n. 2295

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DENOMINATO "PARCO GRAN POTENZA" presso "Rione Libertà"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1990 al n. di prot. 9463

Rilascio in data 18/05/1990

Abitabilità/agibilità al n. di prot. 57591

Numero pratica: 1050-23 DEL REG. 91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DENOMINATO "PARCO GRAN POTENZA" presso "Rione Libertà"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/10/1991 al n. di prot. 57591

Rilascio in data 11/11/1991 al n. di prot. 1050-23

Numero pratica: 9903

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: COLLAUDO STATICO

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DENOMINATO "PARCO GRAN POTENZA" presso "Rione Libertà"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/03/1991 al n. di prot. 3635

Rilascio in data 03/05/1991

Tipo pratica: CERTIFICATO ULTIMAZIONE LAVORI

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DENOMINATO "PARCO GRAN POTENZA" presso "Rione Libertà"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/05/1990 al n. di prot. 3635

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto dei grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 2295 con lo stato di fatto sono state riscontrate variazioni delle tramezzature interne, in particolare è stato abolito il divisorio che delimitava il vano cucina dal soggiorno.

**Regolarizzabili mediante:** CILA

Descrizione delle opere da sanare: gli interventi da sanare ricadono nella manutenzione straordinaria "leggera" e consistono nel riordino degli spazi interni, con spostamento di divisori non portanti.





Oneri regolarizzazione:  
 PRATICA CILA: € 800,00  
 SANZIONE PECUNIARIA: € 1.000,00  
 Oneri Totali: € 1.800,00

Note: la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.  
 Per quanto sopra specificato NON si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	n. 33 del 02.07.2012, n. 46 del 16.11.2012, n. 315 del 23.11.2012
Zona omogenea:	B1
Immobile soggetto a convenzione:	Sì
Se sì, di che tipo?	Concessione Diritto di Superficie ad aedificandum.
Estremi delle convenzioni:	La Convenzione è stata stipulata il 24.04.1990-Rep. n. 195170 - Racc. 27639.
Obblighi derivanti:	Gli obblighi che ne derivano sono descritti nell'Atto per Notar Giovanni Barricella del 24.04.1990. (All.to n. 2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	No
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,216 mq/mq
Altezza massima ammessa:	6 metri (alla linea di gronda)
Residua potenzialità edificatoria:	No

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal confronto dei grafici allegati al titolo abilitativo con la restituzione del rilievo metric sono emerse difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni realizzate in difformità delle prescritte autorizzazioni amministrative, che non comportano aumento di volume.

### Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: le opere segnalate tramite CILA, sono definite manutenzioni straordinarie "leggere", tra gli interventi ricadenti nella manutenzione straordinaria leggera, fa parte il riordino degli spazi interni, con spostamento di tramezzi e dei divisori non portanti.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.**



## DESCRIZIONE: DI CUI AL PUNTO A

Gli immobili, in osservazione, sono ubicati in via "Luigi Piccinato", n. 22, all'interno di un condominio con annessa area pertinenziale adibita a giardino e area cortiliva. La sagoma dell' edificio è pressoché rettangolare, con struttura in cemento armato e tamponatura esterna in mattoni.

Il palazzo è dotato di:

- un ingresso pedonale accessibile direttamente dalla via "L. Piccinato" civico 22, dopo aver varcato un cancello con struttura metallica (All.to n. 12 - foto pag. 2);
- un ingresso condominiale dotato di portone in vetro e metallo che immette al vano scala dotato di ascensore;
- un ingresso carrabile posto sulla via "De Rienzo Gennero".

Il lotto, oggetto della presente procedura, si compone di:

1. **un appartamento** ubicato al terzo e quarto piano - interno 13 - di cui il terzo livello ospita un soggiorno-angolo cottura, una camera, un piccolo disimpegno e un wc.  
il quarto livello accoglie un terrazzo, dotato di pavimentazione e parapetti, ovvero, di opere finalizzate a consentire l'affaccio e a migliorare la funzionalità e la fruibilità del cespite. Il terrazzo è accessibile mediante una scaletta in ferro esterna, ad uso esclusivo, installata sul balcone della cucina- soggiorno.
2. **una cantina**, composta da un piccolo vano adibito a deposito, posta al piano seminterrato il cui accesso avviene per mezzo di scala e ascensore condominiali.
3. **un posto auto**, posizionato al piano seminterrato, raggiungibile dalla via "De Rienzo Gennero" quindi dal cancello carraio, dopo aver percorso la rampa carrabile che conduce ai box (All.to n. 12- pag. 3).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: comunione Legale

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,69**

E' posto al piano: S1-3-4

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il civico 22 - interno 13;

L'altezza utile interna è pari a:

- appartamento = m. 2,70;
- cantina = m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui:

- fuori terra n. 3;
- interrati n. 1



**Stato di manutenzione generale:** buono

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio, allo stato attuale, pur manifestando in alcune parti e finiture la vetustà degli anni, si presenta nelle parti comuni, in uno stato di conservazione generale normale. Per quanto riguarda l'appartamento, lo stato di conservazione è buono e sono presenti finiture di media qualità con impianti funzionanti. La cantinola appare in uno stato di conservazione mediocre.

**Caratteristiche descrittive:**

<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>in ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cancello di accesso alla corte condominiale.
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: portone di accesso vano scala condominiale.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno douglas lucido.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il portone di ingresso all'unità immobiliare è in legno massello douglas.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	tipologia: <b>oleodinamico</b> condizioni: <b>buone</b>



Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Non risulta l'allacciamento alla linea telefonica.
<b>Impianti (conformità e certificazioni)</b>	

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Si
Impianto a norma	Si
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	No
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	No
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Si
Esistenza carri ponte	No

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO-S.RESIDENZIALE	Sup. lorda di pavimento	56,00	1,00	<b>56,00</b>
APPARTAMENTO-BALCONE-S.N.R.	Sup. lorda di pavimento	11,57	0,25	<b>2,89</b>
TERRAZZO - S.N.R.	Sup. lorda di pavimento	67,68	0,30	<b>20,30</b>
CANTINA - S.N.R	Sup. lorda di pavimento	3,44	0,50	<b>1,72</b>
POSTO AUTO - S.N.R.	Sup. lorda di pavimento	12,00	0,30	<b>3,60</b>
		150,69		<b>84,52</b>

**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: 1° SEMESTRE 2018

Zona: SEMICENTRALE-RIONE LIBERTA'

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

**Ambiente:** Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

**Criterio di stima:**

Sulla base delle indagini di mercato esperite e in base a colloqui avuti con operatori del settore immobiliare della zona, è emerso che, allo stato attuale il valore di unità abitative che si trovano in condomini, **non di nuova costruzione**, situati nella zona di "Rione Libertà", risulta variare tra gli 800 e i 1.000 €/mq. Il metodo di stima adottato è quello sintetico-comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di compravendita e di prezzo noti. Alla luce delle informazioni acquisite, la scrivente ritiene di poter determinare il valore unitario in €/mq 1.100,00 al nuovo, a cui applicare il 13coefficiente di vetustà.

**Criteri e Fonti di informazione:**

Catasto di Agenzia Delle Entrate di Benevento;

Ufficio Tecnico di Benevento;



Agenzie immobiliari:

**Immobiliare Benevento s.a.s.**

Via Napoli, 91

**Il Sensale**

Viale Atlantici, 59

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 800/1.000 al mq..

**Valutazione corpi:**

**A.**

<b>STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) € 70.650,36.</b>			
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE EQUIVALENTE</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO</b>
APPARTAMENTO SUP. RESIDENZIALE	56,00	€ 1.100,00	€ 61.600,00
APPARTAMENTO-BALCONE-S.N.R.	2,89	€ 1.100,00	€ 3.179,00
TERRAZZO S.N.R.	20,30	€ 1.100,00	€ 22.330,00
CANTINA S.N.R.	1,72	€ 1.100,00	€ 1.892,00
POSTO AUTO S.N.R.	3,60	€ 1.100,00	€ 3.960,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO			€ 92.961,00
VETUSTÀ DETRAZIONE DEL 24.00%			€ -22.310,64
VALORE CORPO			€ 70.650,36
VALORE ACCESSORI			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO			€ 70.650,36
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA			€ 70.650,36

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>IMMOBILE</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>VALORE INTERO MEDIO PONDERALE</b>	<b>VALORE DIRITTO E QUOTA</b>
<b>A</b>	<b>APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO</b>	<b>84,52</b>	<b>€ 70.650,36</b>	<b>€ 70.650,36</b>



<b>Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>€ 945,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 1.800,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>
<b>Giudizio di comoda divisibilità:</b> si dichiara la non divisibilità del cespite, trattandosi di un modesto appartamento ad uso residenziale.	
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ -2.745,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 70.650,36</b>

ALLEGATI:

1. RGE 27/2018\_VERBALI DI SOPRALLUOGO;
2. RGE 27/2018\_
3. RGE 27/2018\_
4. RGE 27/2018\_
5. RGE 27/2018\_
6. RGE 27/2018\_ ;
7. RGE 27/2018\_
8. RGE 27/2018
9. RGE 27/2018\_RISULTATI BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
10. RGE 27/2018\_ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
11. RGE 27/2018
12. RGE 27/2018\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
13. RGE 27/2018\_RICEVUTE DI INVIO CONVOCAZIONI DI SOPRALLUOGO.

Data generazione: 14-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cleofe Cillo**

