
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro:

N° Gen. Rep. **27/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE CUOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare
con area esterna

Esperto alla stima: Arch. Melania Cermola
Codice fiscale: CRMMLN79R47A783A
Email: m.cermola79@gmail.com
Pec: melania.cermola@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: Unità immobiliare sita in San Bartolomeo in Galdo (BN), rione Lanziti, via Michelangelo Buonarroti n. 44, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 385, composto da 14 vani distribuiti tra piano terra, primo e secondo, categoria A/7, classe 3, superficie 432 mq, rendita € 1.022,58. Alla suddetta particella è graffata un'area esterna di circa 1000 mq.

2. Stato di possesso

Bene: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028



Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Michelangelo Buonarroti, n. 44 - San Bartolomeo in Galdo (Benevento) - 82028

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

Prezzo da occupato: € 314.753,50



Beni in **San Bartolomeo in Galdo (Benevento)**
Località/Frazione **rione Lanziti**
Via Michelangelo Buonarroti, n. 44

Lotto: 001 - Unità immobiliare con area esterna

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: rione Lanziti, via Michelangelo Buonarroti, n. 44

Unità immobiliare sita in San Bartolomeo in Galdo (BN), rione Lanziti, via Michelangelo Buonarroti, n. 44, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 385, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 14, superficie 432 mq, rendita € 1.022,58. Il fabbricato si sviluppa su tre piani caratterizzati al piano terra da ingresso con annesso portico esterno, cucina rustica, ripostiglio, bagno, sottoscala, garage e stanza multiuso; da soggiorno, cucina, due stanze da letto e due bagni al piano primo; da una stanza da letto e tre vani incompleti al piano secondo. Alla suddetta particella è graffiata un'area esterna di circa 1000 mq. L'area esterna è, in parte, adibita a parcheggio ed accesso carrabile (90 mq), in parte adibita ad area "ristoro" con legnaia, forno e barbecue in muratura (140 mq) e in parte a giardino (760 mq).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: via Michelangelo Buonarroti - Ulteriori informazioni sul debitore: Nato a [redacted] residente in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Michelangelo Buonarroti n. 44.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in San Bartolomeo in Galdo (BN), rione Lanziti, via 9/5 n. 44, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 385, piano T-2, categoria A/7, classe 3, vani 9, superficie 276 mq, rendita € 1.022,58.

Derivante da: La particella 385 del Foglio 91 del Catasto Fabbricati è stata costituita in data 29/09/1998 e variata in data 09/11/2015 per inserire in visura i dati di superficie ed in data 04/11/2014 per variazione toponomastica derivante da aggiornamento dell'archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici (ANSC).

Confini: L'area è raggiungibile da Sud mediante la Via Michelangelo Buonarroti, confina a Nord con i terreni dei signori [redacted] (foglio 91, particella 390), ad Ovest con i terreni dei signori [redacted] (foglio 91, particella 384), ad Est con i terreni dei signori [redacted] a (foglio 91, particella 386). I confini a sud e ad est sono delimitati da muro di cinta, a nord e ad ovest sono delimitati da rete metallica e siepe di lauroceraso.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali, tuttavia, esistono delle anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi. La visura storica catastale dell'immobile riporta dei dati errati circa l'indirizzo, la consistenza e la superficie catastale. L'immobile si trova alla via Michelangelo Buonarroti anziché via 9/5, consta di 14 vani anziché 9 ed ha una superficie interna di 432 mq anziché 276. L'area esterna di 1160mq, inoltre, non è riportata in visura. La planimetria catastale, in scala 1:200, della particella 385 (allegato 2), non riporta l'apertura di 221 x 240 centimetri realizzata al piano terra tra la stanza multiuso e la cucina rustica, non riporta l'apertura di 144 x 211 centimetri realizzata al piano primo tra la cucina e il soggiorno e non riporta tre tramezzi realizzati per suddividere il secondo piano. Sarà, quindi, opportuno accatastare correttamente l'intero bene.

Regolarizzabili mediante: opportuna procedura Docfa di aggiornamento della planimetria catastale.

Docfa di aggiornamento della planimetria catastale.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare sorge in zona prevalentemente a vocazione agricola, il rione Lanziti è adiacente al centro storico di San Bartolomeo in Galdo. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche residenziali.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: in zona sono presenti un hotel, un ristorante ed una discoteca.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Baseliçe, Castelvete in Val Fortore, Alberona.

Attrazioni storiche: San Bartolomeo in Galdo, adagiato tra i boschi, sul crinale della collina, è un paese che vanta origini antiche ed è il paese più grande ed importante della Val Fortore. Le sue origini sono piuttosto remote ed in tempi antichi fu una rocca dei Sanniti. Il territorio attuale di San Bartolomeo, costituito da quattro ex-feudi fu, probabilmente, sede dei Liguri Bebiani o Corneliani, che i Romani obbligarono a trasferirsi nel Sannio. Sono state ritrovate testimonianze di insediamenti di età preistorica, monete di epoche successive, resti di fondamenta e di mura perimetrali, statuette epigrafi, lucerne ed ossa umane. Il nome "San Bartolomeo in Galdo" accoppia due idee: il nome del Santo le cui reliquie furono portate a Benevento dal principe longobardo Sicardo, che le sottrasse ai Saraceni dell'isola di Lipari; il toponimo, invece, ci ricorda la traccia linguistica della presenza longobarda del "gualdum", di un bosco (walde).

Degni di nota, perché di valore storico sono:

- la **Chiesa Madre**, dedicata all'Apostolo con lo splendido rosone e i due portali dei primi del secolo XV, provenienti dalla Badia di Santa Maria a Mazzocca e la nuova "Porta in bronzo", inaugurata il 1 febbraio 2009, che riporta in 24 formelle la storia dei grandi protettori: San Bartolomeo Apostolo e San Giovanni Eremita;
- la **Chiesa dell'Annunziata**, anch'essa ornata di un bel portale del 1498 e di un orologio detto "alla romana" con un'unica lancetta e numerazione a 6 ore, attualmente chiusa al culto per i danni del terremoto del 1962, ;



- il Convento **Santa Maria degli Angeli dei Frati Minori**, architettura barocca di ispirazione spagnola, la cui costruzione risale al 1609.
- Il quadrante dell'orologio meccanico a 24 ore sito sulla facciata del **Palazzo Rosa** lungo Corso Roma;
- Da vedere anche il **Centro storico** e **Palazzo Catalano**.

Principali collegamenti pubblici: Non presenti

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione ipoteca volontaria di 412.000,00 euro, registro generale n. 1532, registro particolare n. 169 del 05/02/2008, a garanzia di un finanziamento concesso al sig. dalla Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., codice fiscale 09339391006, con atto per notaio Sangiuolo Vito Antonio di Benevento del 04/02/2008 repertorio n. 57458, raccolta n. 18970. Ipoteca gravante su intera proprietà dell'unità immobiliare. Oneri di cancellazione pari a 35 euro.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, contro trascritto presso la Conservatoria di Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/02/2016 ai numeri 1547 registro generale e 1265 registro particolare, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento del 04/02/2016 repertorio n. 387. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra e l'area esterna sono facilmente accessibili. Il primo ed il secondo piano sono raggiungibili solo mediante scale, quindi non accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

Note Indice di prestazione energetica: Il C.T.U. ha prodotto e registrato, attraverso la piattaforma SID della Regione Campania, l'attestato di prestazione energetica dell'edificio (allegato 5). L' APE comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario 991, anno di costruzione ad oggi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 265 del 22/11/1991

Intestazione: realizzazione di un fabbricato per civile abitazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 22/11/1991

L'agibilità non è mai stata rilasciata. Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di San Bartolomeo in Galdo, pur essendoci tutti i requisiti, non è stata rinvenuta alcuna richiesta di agibilità, né rilasciata autorizzazione di agibilità dell'immobile.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato nel 1991 con concessione edilizia n. 265 del 22/11/1991 rilasciata dal comune di San Bartolomeo in Galdo (allegato 4).

Il C.T.U. ha verificato la non conformità del fabbricato con il progetto:

- il piano terra, adibito a deposito-garage in origine, è stato modificato con la realizzazione di



una cucina rustica, di un bagno e con l'apertura di un vano nella muratura tra la stanza multiuso e la cucina;

- al primo piano è stata realizzata un'apertura tra la cucina e il soggiorno, non presente nel progetto iniziale;

Si rende pertanto necessaria un'opportuna procedura di sanatoria. Il C.T.U. terrà conto, nella valutazione del lotto, degli oneri connessi alla regolarizzazione del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Cila (in sanatoria) e nuovo deposito sismico al Genio Civile.

Descrizione delle opere da sanare: Il deposito sismico al Genio Civile è necessario a sanare l'apertura di un vano nella muratura portante tra la stanza multiuso e la cucina rustica al piano terra e l'apertura di un vano nella muratura portante tra la cucina e il soggiorno al primo piano.

Cila e Deposito Sismico: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Il Lotto ricade in zona C2, di espansione, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con delibera della Giunta Esecutiva della Comunità Montana del Fortore n.524 del 17/10/1986, e del Piano Urbanistico Comunale Volume A e B (PUC), Rev. 02 del 05/05/2014 approvato dal Comunale di San Bartolomeo in Galdo. Il lotto ricade in zona sismica 2, zona dove possono verificarsi forti terremoti, indicata nella delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG)
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Esecutiva della Comunità Montana del Fortore n.524 del 17/10/1986
Zona omogenea:	C2
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:	0,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,5 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il lotto individuato è costituito da un'unità immobiliare sita in San Bartolomeo in Galdo (BN), rione Lanziti, via Michelangelo Buonarroti n. 44, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 385, piano T-2, categoria A/7, classe 3, vani 14, superficie 432 mq, rendita € 1.022,58. Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n. 265 del 22/11/1991 (allegato 4). Si sviluppa su tre piani caratterizzati al piano terra da in-



gresso con annesso portico esterno, cucina rustica, ripostiglio, bagno, sottoscala, garage e stanza multiuso; da soggiorno, cucina, due stanze da letto e due bagni al piano primo; da una stanza da letto e tre vani incompleti al piano secondo. Alla suddetta particella è graffata un'area esterna di circa 1000 mq. L'area esterna è, in parte, adibita a parcheggio ed accesso carrabile (90 mq), in parte adibita ad area "ristoro" con legnaia, forno e barbecue in muratura (140 mq) e in parte a giardino (760 mq).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: via Michelangelo Buonarroti - Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted] e residente in San Bartolomeo in Galdo (BN) alla via Michelangelo Buonarroti n. 44.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.499,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: N/A

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44

Ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 livelli fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura del fabbricato, in buono stato di conservazione, è in muratura ordinaria di tufo, si sviluppa su tre livelli con collegamento verticale mediante scale interne in calcestruzzo armato. I solai sono stati realizzati in calcestruzzo armato con l'utilizzo di travetti prefabbricati. La copertura, anch'essa in calcestruzzo armato, è a falde ricoperte da tegole in laterizio. Le rifiniture interne sono in normale stato di conservazione e manutenzione salvo alcuni casi di macchie di umido (vedi allegato 7, foto camera da letto 1, letto 2, letto 3). L'impianto di riscaldamento, privo di dichiarazione di conformità alla regola d'arte, è autonomo e costituito da classici termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a metano di vecchia generazione; la produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia a metano; l'impianto elettrico, apparentemente a norma, è anch'esso privo di dichiarazione di conformità alla regola d'arte; l'impianto di climatizzazione è costituito da due split al piano terra, tre al primo piano ed uno al terzo. Al piano terra vi è il garage, destinato a deposito auto, bici e attrezzi agricoli, una stanza multiuso destinata allo stoccaggio di materiale di vario tipo, una cucina rustica realizzata in muratura con cappa, faretto per l'illuminazione e camino in mattoni e il bagno di servizio, in buono stato, con la doccia oltre al wc e il bidet. Al primo piano, in cucina, è presente il camino mentre nell'adiacente soggiorno vi è una stufa ad aria alimentata con pellet. I bagni, uno con vasca e l'altro con doccia, sono rivestiti fino all'altezza delle mostre superiori delle porte. Quello principale, in buone condizioni, presenta uno scalino per facilitare l'installazione di wc, bidet e vasca. Quello secondario, è invece in condizioni meno buone e la porta di accesso è priva di vetro. Sono presenti, inoltre, due stanze da letto. Al secondo piano è stata ricavata una stanza da letto in cui si presentano seri problemi di umidità, mentre gli altri tre vani sono incompleti e utilizzati come deposito. Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati e illuminati mediante ampie finestre. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, le persiane anch'esse in legno in mediocre stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno tamburato, con riquadri o vetrate, larghezza 80 cm in buono stato manutentivo. La porta d'ingresso principale è, anch'essa in legno a due ante ed è in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'area esterna comprende una serie di pertinenze, di seguito elencate e descritte:

- Porticato, circa 8 mq, antistante l'ingresso ed adiacente ad un'area esterna con forno e barbecue di circa 140 mq;
- Area pertinenziale scoperta adibita ad accesso carrabile e parcheggio di circa 90 mq;
- Giardino di circa 760 mq, che circonda l'immobile, in buono stato coltivato con piante verdi e da frutto;



Il lotto è circondato a sud e ad est da muro di cinta senza ringhiera, a nord e ad ovest da rete metallica e siepe di lauroceraso. L'accesso al bene, sia pedonale che carrabile, avviene dalla strada Michelangelo attraverso un cancello a singola anta in ferro ad apertura elettrica, largo 1 metro, ed un ampio cancello a due ante ad apertura elettrica di larghezza 3,35 metri (rilievo fotografico, allegato 8).

Rispetto al tessuto urbano, l'edificio si colloca in zona periferica, poco urbanizzata ed a carattere agricolo. La zona non è servita da linee di trasporti urbani, e nelle vicinanze non vi sono Scuole, Uffici Postali, supermercati e attività commerciali. Sono presenti, invece, un hotel, un ristorante e una discoteca.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, costituito da classici termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a metano di vecchia generazione
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991
Impianto a norma	NO
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

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
---	----



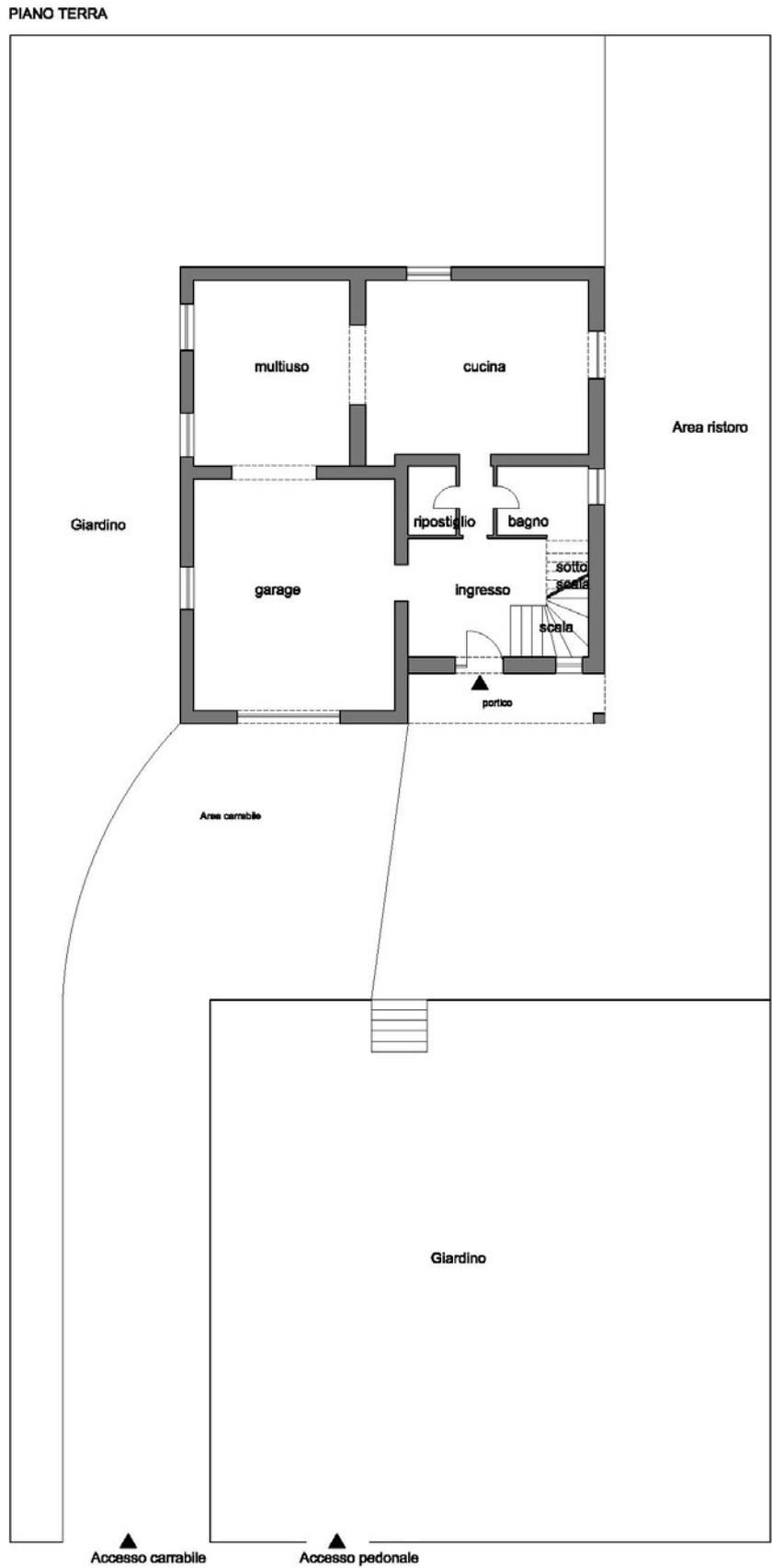
Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 22/02/2017, coadiuvato da un collaboratore tecnico di fiducia, Ing. Gioacchino Carlone, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

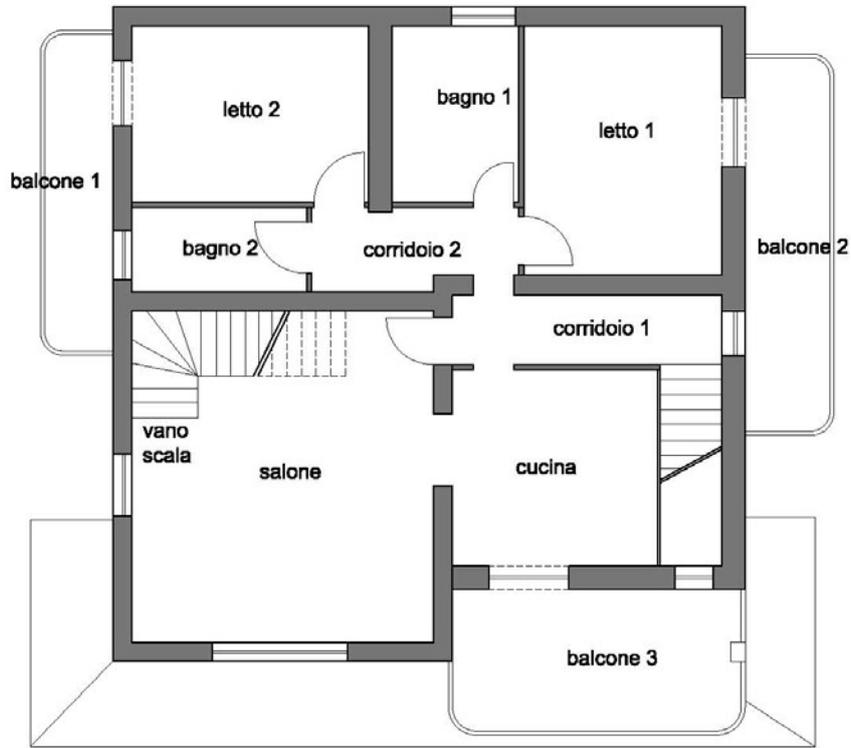
Ambienti	Dimensioni (m)	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Superficie residenziale piano terra				
Ingresso	3,04 x 3,95	12,01	1	12,01
Bagno	1,70 x 2,44	4,15	1	4,15
Sottoscala	1,08 x 3,04	3,28	1	3,28
Ripostiglio	1,36 x 2,00	2,72	1	2,72
Cucina	4,86 x 6,35	30,86	1	30,86
Multiuso	4,51 x 5,16	23,27	1	23,27
Vano scala	1,23 x 3,90	4,80	1	4,80
Superficie residenziale primo piano				
Corridoio 1	1,39 x 5,30	7,37	1	7,37
Corridoio 2	1,36 x 4,00	5,44	1	5,44
Cucina	3,94 x 3,96	15,60	1	15,60
Salone	6,00 x 6,65	39,90	1	39,90
Bagno 1	2,52 x 3,56	8,97	1	8,97
Bagno 2	1,70 x 3,62	6,15	1	6,15
Letto 1	3,95 x 5,00	19,75	1	19,75
Letto 2	3,54 x 4,71	16,67	1	16,67
Vano scala	1,30 x 4,14	5,38	1	5,38
Superficie residenziale secondo piano				
Letto 3	5,22 x 6,00	31,32	1	31,32
Disimpegno 1	1,66 x 3,56	5,91	1	5,91
Disimpegno 2	1,33 x 2,71	3,60	1	3,60
Superficie non residenziale piano terra				
Portico	1,40 x 5,50	7,70	0,3	2,31
Giardino		760,00	0,1	76,00
Garage	5,75 x 6,41	36,86	0,5	18,43
Area carrabile		90,00	0,1	9,00
Area ristoro		140,00	0,3	42,00
Superficie non residenziale primo piano				
Balcone 1	1,36 x 6,36	8,65	0,3	2,59
Balcone 2	1,68 x 7,49	12,58	0,3	3,77
Balcone 3	2,85 x 5,53	15,76	0,3	4,73
Superficie non residenziale secondo piano				
Soffitta 1	4,75 x 5,40	25,65	0,5	12,82
Soffitta 2		29,48	0,5	14,74
Soffitta 3		27,02	0,5	13,51
Balcone 4	1,37 x 4,50	6,16	0,3	1,85
Balcone 5	1,40 x 5,50	7,70	0,3	2,31
Tot. mq		1414,71	Tot. mq	451,21



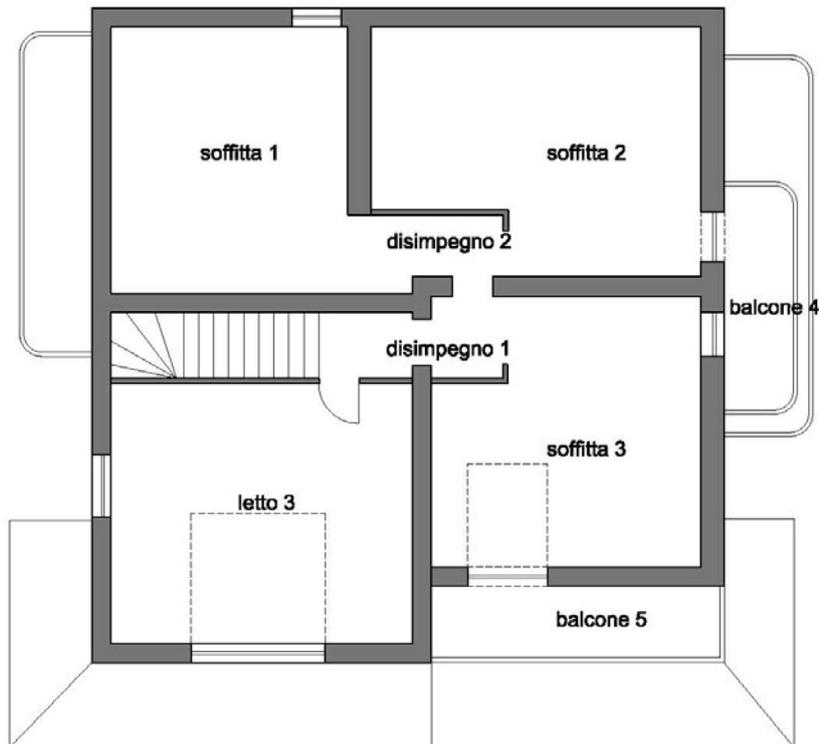
Schema planimetrico



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 1414,71 mq. S'intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 451,21 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di circa 1499 mq di cui 289 mq residenziale e 1210 non residenziale. Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione medio del 17.5%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a $289 + (1210 \times 0.175) = 500,75$ mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna dei due piani è di 2.90 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	1210,00	0,175	211,75
residenziale	sup reale lorda	289,00	1,00	289,00
		1.499,00		500,75

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2016

Zona: San Bartolomeo in Galdo, Extraurbana – zona Agricola, codice di zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al qua-



le sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- A. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- B. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
- C. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte della federazione italiana agenti immobiliari professionali (FIAIP), esperti immobiliari che operano in zona e il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 500,75 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2016 - 1° semestre - ultimo disponibile (allegato 6). La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 1.250,00 €/mq; max 1.500,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 400,00 €/mese; max 500,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

Punto C - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio l'andamento del mercato immobiliare in val Fortore e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Scarsità di richieste di acquisto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Scarsità di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza a un generale ribasso dei prezzi e dei valori immobiliari, 15% in meno rispetto al 2015, date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica;
- Elevata disponibilità immobiliare a San Bartolomeo in Galdo, per circa 20.000 abitanti, a



fronte di un basso numero di abitanti, circa 4.800.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo 600,00 €/mq. Valore unitario medio: 550,00 €/mq. Superficie commerciale 500,75 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico del Comune di San Bartolomeo in Galdo;

Osservatorio immobiliare 2016, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2016 - 1° semestre (allegato 6).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	211,75	€ 1.250,00	€ 264.687,50
residenziale	289,00	€ 1.250,00	€ 361.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 625.937,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 216.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 275.412,50
Valore corpo			€ 372.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 372.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 372.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	500,75	€ 372.450,00	€ 372.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 55.867,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00



Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare corrisponde alla quota indivisa di 1/1. E' stato previsto un unico lotto per la vendita, la presenza dell'area esterna con relative pertinenze può accrescere il valore dell'immobile consentendo più redditizie occasioni di vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 314.753,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 314.753,50**

Allegati

1. Certificati storici catastali per immobile
2. Planimetria catastale degli immobili
3. Estratto di Mappa Catastale
4. Pratiche edilizie ed autorizzazioni
5. Attestato di prestazione energetica degli edifici (APE)
6. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2016 - 1° semestre
7. Rilievo fotografico
8. Elenco sintetico delle formalità

Data generazione:
25-03-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Melania Cermola

