

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: . . . . .

N° Gen. Rep. **1/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2017

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Bozzi  
**Codice fiscale:** BZZFNC67P17A783U  
**Email:** francesco.bozzi@ingpec.eu  
**Pec:** francesco.bozzi@ingpec.eu





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

**Lotto: 001**

I beni non sono accessibili ai soggetti diversamente abili;

**4. Creditori Iscritti**

**Lotto: 001**

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Lotto: 001**

Comproprietari: ..... a Ponte il 28/02/1947 Codice Fiscale

**6. Misure Penali**

**Lotto: 001**

Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Lotto: 001**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Valutazione**

**Lotto: 1**

**Valutazione quota proprietà per 1/2 indivisa : € 62.264,00**



## Beni in Ponte (Benevento)

### Lotto: 1

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.

Terreno agricolo con piantagioni di uliveto.

##### Quota e tipologia del diritto

1/2 di ...na proprietà

Cod. Fiscale

##### Eventuali comproprietari:

... Quota: 1/2 - Codice Fiscale

##### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

1 ...ato a Ponte ... Codice Fiscale ... età per  
1/2

2. ...ato a Ponte ... Codice Fiscal ... ietà per  
1/2

sezione censuaria Ponte , foglio 17, particella 293, qualità Uliveto , classe 1, superficie catastale 40 are, 00 ca , reddito dominicale: € 16,53 euro , reddito agrario: € 14,46 euro

Derivante da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 15/09/2005 n. 5911.1/2006 in atti dal 22/06/2006 (protocollo n. BN0094138)

Confini: Foglio 17 particelle 401, 294, 269, 396, 272, 278, 399, 283, 1660, strada comunale

##### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

1 ...nato a Ponte il ... Codice Fiscale ... prietà  
per 1/2

2 ...nato a Ponte il ... Codice Fiscale ... proprietà  
per 1/2

sezione censuaria Ponte , foglio 17, particella 401, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 17 are, 00 ca , reddito dominicale: € 4,83 euro, reddito agrario: € 5,17 euro

Derivante da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 15/09/2005 n. 5911.1/2006 in atti dal 22/06/2006 (protocollo n. BN0094138)

Confini: Foglio 17 particelle 293, 294, 452, 288, 837

##### IDENTIFICATIVO CORPO: B.

Terreno agricolo incolto

##### Quota e tipologia del diritto



**1/2 di** **iena proprietà**  
 Cod. Fiscale:  
Eventuali comproprietari:  
 - Quota: 1/2 - Codice Fiscale

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:  
 1 to a Ponte il 827R, proprietà  
 per 1/2  
 2. la nato a Ponte il 17 Codice Fiscale oprietà  
 per 1/2

sezione censuaria Ponte , foglio 11, particella 107, qualità seminativo , classe 5, superficie cata-  
 stale 1880 mq., reddito dominicale: € 1,55 euro , reddito agrario: € 3,40 euro

Derivante da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 15/09/2005 n. 5911.1/2006 in atti  
 dal 22/06/2006 (protocollo n. BN0094138)

Confini: particelle n.ri: 336, 248, 108, 292, 280 e con strada comunale

**IDENTIFICATIVO CORPO: C.****Fabbricato sito in Via Campo d'Antuono 12**

Fabbricato in muratura su due livelli in agro del Comune di Ponte

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di**  
 C.  
Eventuali comproprietari:  
 Quota: 1/2 - Codice Fiscale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:  
 1 o nato a Ponte i ..... Codice Fiscale ..... proprietà  
 per 500/1000  
 2 nato a Ponte ..... < proprietà per  
 500/1000,

foglio 17, particella 281, subalterno 3, indirizzo Via Monte , piano T-1 , comune Ponte , catego-  
 ria A/3, classe 1, consistenza 5 vani , superficie catastale 128 mq. , rendita € 309,87

Derivante da: Costituzione del 03/01/2007 n. 28.1/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono stati redatti i millesimi di proprietà delle parti  
 comuni del fabbricato.

Come si evince dalla visura catastale la particella 281 (area su cui insiste il fabbricato), ha un  
 diritto alla corte alla particella 283 del foglio 17.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:  
 1 ..... nato a Pc ..... Codice Fisca ..... prietà  
 per 500/1000  
 2. ..... nato a Ponte il 28, ..... Codice Fiscale ..... oprietà per  
 500/1000,

foglio 17, particella 281, subalterno 2, indirizzo Via Monte , piano T, comune Ponte , categoria  
 C/2, classe 1, consistenza 89 mq , superficie 122mq, rendita € 133,30.

Derivante da: Costituzione del 03/01/2007 n. 28.1/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono stati redatti i millesimi di proprietà delle parti



comuni del fabbricato.

Come si evince dalla visura catastale, la particella 281 (area su cui insiste il fabbricato) ha un diritto alla corte alla particella 283 del foglio 17

Confini: confina con le particelle n.ri 283, 285, 1628, 398

#### **Conformità catastale:**

A seguito del sopralluogo si è evidenziata una difformità tra quanto rilevato in sito e quanto riportato nelle planimetrie catastali. Pertanto, lo scrivente ha proceduto a regolarizzare la situazione catastale mediante redazione di un nuovo elaborato planimetrico e di nuove planimetrie con sistema Docfa.

In particolare si è rilevata :

- Una diversa distribuzione interna degli ambienti a piano terra
- Un'errata rappresentazione del ballatoio di ingresso al piano primo;

A seguito dell'aggiornamento catastale, le particelle su elencate e pignorate sono state soppresse generando nuove particelle catastali come di seguito identificate:

1) foglio 17, particella 281, subalterno 5, indirizzo Via Campo D'Antuono n. 12 , piano T-1 , comune Ponte , categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani , superficie 131mq. , rendita € 309,87

2) foglio 17, particella 281, subalterno 4, indirizzo Via Campo D'Antuono SNC , piano T, comune Ponte , categoria C/2, classe 1, consistenza 92 mq , superficie 145 mq, rendita € 137,79

entrambi intestate a:

- |    |                 |                |          |
|----|-----------------|----------------|----------|
| 1. | ato a Ponte     | Codice Fiscal  |          |
|    | per 500/1000    |                |          |
| 2. | .ato a Ponte il | Codice Fiscale | ietà per |
|    | 500/1000,       |                |          |

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

Fabbricato con annessa corte ed appezzamenti di terreno

**Caratteristiche zona:** periferica - agricola

**Area urbanistica:** agricola a traffico scarso con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Il fabbricato è situato in una zona periferica rispetto al centro urbano di Ponte

La zona è provvista di rete elettrica, pubblica illuminazione, rete idrica e rete telefonica.

Manca la rete di gas metano e la rete fognaria comunale.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Tutti i corpi (A,B,C,) costituenti il lotto sono liberi ed oggetto di custodia giudiziaria da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie Napoli s.p.a. sede di Benevento;**

## **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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ o per la quota di 1/2 Derivante da: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento trascritto a Benevento in data 25/01/2013 , RG n. 1057, RP n. 764 ;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A,B,C**

-

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 degli immobili : 0,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00**

**Millesimi di proprietà:** Non è costituito condominio

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Classe energetica:** Come si evince dall'allegato attestato di prestazione energetica si ha che l'unità immobiliare al piano primo ad uso abitativo è classificabile di classe F

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



**Dalla certificazione notarile a firma della dott.ssa Capone Marina, notaio in Airola si evince:**

1. Che il corpo A risulta essere di proprietà di [redacted] nato a Ponte [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] nato a Ponte [redacted] per la quota di 1/2 in forza di denuncia di successione legittima della loro madre [redacted] nata a Ponte [redacted], trascritta a Benevento in data 15/10/2007, al n. 8804 R.P.

A sua volta [redacted] era divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito di notar Michele Vetere dell' 08/04/1973, trascritto in data 27/04/1973, al n 4482 R.P.

2. Che il corpo B risulta essere di proprietà di [redacted] nato a Ponte [redacted] per la quota di 1/2 , [redacted] nato a Ponte [redacted] per la quota di 1/2 , in parte per la quota di 1/6 ciascuno, per successione in morte di T [redacted] nata a Ponte [redacted] tra-  
scritta a Benevento in data 15/10/2007, al n. 8804 R.P.

A sua volta [redacted] era divenuta comproprietaria per la quota di 1/3 insieme ai figli: per la quota di 1/3 [redacted] nato a Ponte il [redacted] e per la quota di 1/3 [redacted] nato a Ponte [redacted] in forza di denuncia di successione legittima relativa alla morte di [redacted] nato a Ponte [redacted] e deceduto il 26.03.1995, den. 11, vol. 16159 (padre [redacted]) che non risulta essere stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento.

3. Che il corpo C risulta essere di proprietà di [redacted] nato a Ponte [redacted] per la quota di 1/2 , di [redacted] nato a Ponte [redacted] per la quota di 1/2 in forza di denuncia di successione legittima della madre [redacted] nata a Ponte il 13.04.1920 trascritta in data 15/10/2007 al n. 8804 R.P.

A sua volta [redacted] divenuta proprietaria del fabbricato rurale e del suolo dove oggi insistono le unità immobiliari per l'intero, in forza di donazione a rogito di notar Michele Vetere , del 26/09/1958, trascritto in data 16/10/1958, al n. 7692 R.P. da [redacted] nato a Ponte il 30.03.1887.

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

Per quanto concerne la destinazione urbanistica delle particelle di terreno esegutate (corpi A e B) si ha che esse, secondo quanto stabilito dal piano regolatore generale vigente nel Comune di Ponte, ricadono in una zona a destinazione agricola – TIPO E – per le cui norme di attuazione si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica parte integrante e sostanziale della presente relazione.

**Fabbricato sito in Via Campo d'Antuono 12 (corpo C)**

Numero pratica: Concessione edilizia n. 32 prot. n. 6667 del 13/12/2001 e decreto di concessione del contributo n. 52 prot. n. 6667 del 13/12/2001 - Legge 219 del 14/05/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia – inizio lavori 05/06/2002; fine lavori 10/12/2004.

Per lavori: Lavori di riparazione dell'immobile ad uso abitazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il fabbricato è stato oggetto di collaudo ai sensi della Legge Regionale n. 9/83

La richiesta di concessione citata prevedeva:

- i lavori di riparazione del fabbricato con una più razionale distribuzione degli spazi interni;
- la costruzione di una scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo (zona notte);
- l'ingresso al fabbricato esclusivamente dal piano terra dove sono previsti la cucina, un garage, un deposito ed una cantina

Dati seguenti relativi al corpo C

**7.Conformità edilizia- urbanistica :**

Dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo sono emerse sostanzialmente le seguenti anomalie:



## Piano terra

- Diversa distribuzione e funzionalità di alcuni spazi interni;
- Mancata apertura esterna di accesso al locale deposito;
- Mancata realizzazione della scala interna di collegamento con il primo piano;

## Piano primo

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Mancata realizzazione di uno stenditoio;
- Diversa distribuzione di alcune aperture esterne e realizzazione di un ballatoio di accesso in luogo di un piccolo balcone;

Allo stato attuale il fabbricato consta di due unità immobiliari indipendenti prive della scala di collegamento interna, dove il piano terra è adibito a deposito con il solo accesso pedonale dall'area esterna di pertinenza esclusiva, mentre il piano primo è adibito ad uso residenziale con accesso attraverso un ballatoio con scalini.

Alla luce di quanto suddetto vi sono difformità urbanistico-edilizie sul fabbricato de quo in quanto lo stato di fatto non rappresenta quello concesso con il titolo abilitativo.

Tali difformità si ritiene che siano sanabili con un progetto di permesso di costruire in sanatoria redatto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 i cui oneri amministrativi e tecnici sono stimabili in via presuntiva pari ad euro 3.000,00.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Per le norme di attuazione si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica parte integrante e sostanziale della presente relazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: terreno **agricolo** di cui al punto **A**

Trattasi di terreno debolmente acclive, ad uso agricolo con piantagioni di uliveto. Il terreno confina con la strada comunale e non risulta recintato. Esso è ubicato nelle vicinanze del fabbricato di cui al punto C ed è facilmente raggiungibile da esso percorrendo la particella 283, corte della particella 281.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di l. T. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: T

Eventuali comproprietari:

Trosino Nicola - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

il terreno risulta di forma assimilabile ad un rettangolo



Colture arboree uliveto

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'appezzamento di terreno si è fatto riferimento alla somma delle superfici riportate nelle visure catastali, nello specifico pari a 5.700,00 mq.

Totale superficie catastale terreno corpo A = 5.700,00 metri quadri

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Trattasi di terreno incolto acclive con una cospicua presenza di vegetazione spontanea.

Il terreno confina con la strada comunale Acquaviva ma non ha un'accesso carrabile in quanto in loco è presente una zanella in conglomerato cementizio che delimita la carreggiata stradale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 c** **ena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Trosino Nicola - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Stato di manutenzione generale: scarso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'appezzamento di terreno si è fatto riferimento alla superficie riportata in visura catastale di 1.880,00 mq.

Totale superficie catastale terreno corpo B = 1.880,00 metri quadri

Descrizione: **Fabbricato** di cui al punto **C**

Trattasi di un fabbricato in muratura sito in agro del Comune di Ponte in Via Campo d'Antuono 12 composto da due piani:

- un piano terra adibito a deposito con annessa area esterna quale corte esclusiva per la maggior parte pavimentata in conglomerato cementizio;

- un piano primo ad uso abitativo composto da quattro stanze ed un bagno.

Le due unità immobiliari non sono comunicanti tra loro ma dotate di accessi autonomi.

Stato di manutenzione generale: buono al piano primo, mediocre al piano terra

Condizioni generali esterne dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: muratura di tufo con malta cementizia

Strutture orizzontali : solaio in latero cemento

Copertura : a falde in c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio**, protezione: scu-



retti, condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: rivestita con intonaco e strato di pitturazione , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres ceramico al piano primo, graniglia di cemento e battuto di cemento al piano terra</b> , condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: sufficienti da verificare
Fognatura	tipologia: non è presente la rete comunale - <b>fossa biologica</b> ispezionabile a svuotamento periodico
Gas	La zona non è servita dalla rete comunale di gas metano
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione
Termico	Sono realizzate la rete di distribuzione delle tubazioni ed i relativi collettori di distribuzione mentre mancano i radiatori e la caldaia di alimentazione
Telefonico	Non presente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolata in conformità alla norma UNI 10750 e cioè come somma:

a) delle superficie coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature nella misura del 100 % per le pareti divisorie interne non portanti, 50% pareti portanti interne e perimetrali, 100% se immobili in-



dipendenti o monofamiliari;

b) delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;

c) delle superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box, ecc.

In merito alla ponderazione della superficie commerciale, è necessario chiarire che si è considerato un coefficiente di ponderazione pari ad 1 per tutte quelle superfici a destinazione principale (abitazioni, attività commerciali, ecc.), invece, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione in genere minori dell'unità, per ambienti (pertinenze e accessori) il cui grado di appetibilità e utilità risulta inferiore, anche in funzione del fabbisogno ordinario valutato in base al mercato immobiliare di riferimento.

La norma Uni 10750 riporta i seguenti coefficienti per la ponderazione commerciale:

a) Superficie coperta = 1

b) Superficie scoperta: - verande = 0,60 - pati e porticati = 0,35 - balconi e terrazzi coperti = 0,35 - balconi e terrazzi scoperti = 0,25 - giardini di appartamento = 0,15 - giardini di villa o villino = 0,10

c) pertinenze = variabile

Ovviamente tali coefficienti sono di carattere puramente indicativo e non inderogabili per la valutazione della superficie commerciale, in quanto occorre valutare il contesto in cui si opera, il mercato immobiliare di riferimento e le caratteristiche di ciascun elemento accessorio e/o pertinenziale.

Per quanto concerne invece le particelle di terreno esegutate, la relativa superficie è stata desunta dalle visure catastali allegata alla presente relazione.

Destinazione	Superficie di calcolo	Coeff.	Superficie commerciale
Abitazione	132,00	1,00	132,00
Deposito	130,00	0,40	52,00

**Totale superficie commerciale 184,00 mq.**

#### 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: 1-2016

Zona: Ponte (Bn)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

#### Accessori

C

1. Corte esclusiva al piano terra Trattasi di un'area scoperta per la maggior parte pavimentata in cls di superficie complessiva 146,36 mq attraverso la quale si accede al piano terra del fabbricato;  
Valore a corpo: € 5.000,00



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale dei beni eseguiti ovvero il più probabile prezzo che per essi potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie. La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando per i beni immobili da valutare un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per diretta comparazione

Con tale metodologia i beni pignorati sono stati stimati per confronto con altri aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie lorda commerciale", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili, dove la superficie lorda commerciale viene considerata per intero nel caso di ambienti a destinazione principale (abitazioni, attività commerciali ecc.), invece, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione, per ambienti il cui grado di appetibilità e funzionalità risulta inferiore

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari;

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola	5.700,00	€ 5,00	€ 28.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.500,00
Valore corpo			€ 28.500,00
Valore complessivo intero			€ 28.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.250,00

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricolo	1.880,00	€ 1,00	€ 1.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.880,00
Valore corpo			€ 1.880,00
Valore complessivo intero			€ 1.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 940,00

**C. Fabbricato**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	132,00	€ 670,00	€ 88.440,00
Deposito	52,00	€ 670,00	€ 34.840,00
Valore corpo			€ 123.280,00
Detrazione per spese generali di regolarizzazione edilizia urbanistica			€ - 3.000,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 125.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.640,00



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A	agricolo	€ 28.500,00	€ 14.250,00
B	agricolo	€ 1.880,00	€ 940,00
C	Fabbricato con corte	€ 125.280,00	€ 62.640,00

**Totale valore intero dei beni immobili: 155.660,00 euro**

**Totale valore diritto quota esecutata (1/2) = 77.830, 00 euro**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Alla predetta stima si ritiene ragionevole apportare una riduzione del 20% in virtù del fatto che la quota di 1/2 disponibile alla vendita è indivisa

- € 31.132,00

**Totale valore intero dei beni immobili al netto della correzione 124.528,00 euro**

**Totale valore diritto quota indivisa esecutata (1/2) = 62.264, 00 euro**

**Giudizio di comoda divisibilità:** I beni immobili esecutati sono comodamente divisibili, difatti il fabbricato, come evidenziato in precedenza, risulta già diviso in due unità immobiliari a sé stanti mentre per quanto concerne i terreni è necessari solo procedere ad un loro frazionamento. Giova solo evidenziare che per la tipologia dei beni immobili in esame una loro divisione comporta un relativo deprezzamento economico .

Ciò premesso, si propone di seguito una possibile divisione nell'ottica di ridurre al massimo i conguagli in denaro evitando nel contempo di frazionare i terreni.

Nel dettaglio, tale divisione prevede la costituzione di due lotti:

**Lotto 1** – composto dalla sola unità immobiliare sita al piano primo del fabbricato (parte del corpo C) in catasto del Comune di Ponte:

- catasto fabbricati, foglio 17, particella 281, subalterno 5, indirizzo Via Campo D'Antuono n. 12 , piano T-1 , comune Ponte , categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani , superficie 131 mq. , rendita € 309,87

**Valutazione lotto 1**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitativa	132,00	€ 670,00	€ 88.440,00
Quota di 1/2 spese presuntive di regolarizzazione edilizia urbanistica			€ - 1.500,00

Valore lotto 1 = 86.940,00 €

Apportando a tale valore una riduzione del 20 % dovuta al fatto che la stima si riferisce alla sola unità immobiliare al piano primo del fabbricato perciò meno appetibile nell'ambito del mercato immobiliare di riferimento rispetto all'intero si ha :

Valore lotto 1 al netto della detrazione = 86.940,00 € x 0,80 = 69.552,00 €

**Lotto 2** – (corpi A, B, e parte del corpo C) composto da tutte le particelle di terreno e dalla sola unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato in catasto del Comune di Ponte:

- catasto fabbricati, foglio 17, particella 281, subalterno 4, indirizzo Via Campo D'Antuono SNC , piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 92 mq , superficie 145 mq, rendita € 137.

- catasto terreni, foglio 17, particella 293, qualità Uliveto , classe 1, superficie catastale 40 are, 00 ca , reddito dominicale: € 16,53 euro , reddito agrario: € 14,46 euro.

- catasti terreni, foglio 17, particella 401, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 17 are, 00 ca , reddito dominicale: € 4,83 euro, reddito agrario: € 5,17 euro.

- catasto terreni, foglio 11, particella 107, qualità seminativo , classe 5, superficie catastale 1880



mq., reddito dominicale: € 1,55 euro , reddito agrario: € 3,40 euro

**Valutazione Lotto 2**

Destinazione	Superficie com.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito-piano terra	52,00	€ 670,00	€ 34.840,00
Terreno (corpo A)	5.700,00	€ 5,00	€ 28.500,00
Terreno (corpo B)	1.880,00	€ 1,00	€ 1.880,00
Quota di 1/2 spese presuntive di regolarizzazione edilizia urbanistica			€ - 1.500,00
Valore Accessori			€ 5.000,00

**Valore lotto 2 = 68.720,00 €**

Analogamente a quanto fatto per il lotto 1, apportando al solo valore dell'unità immobiliare a piano terra una riduzione del 20 % dovuta al fatto che la sua allocazione sul mercato immobiliare di riferimento rende la stessa meno appetibile rispetto all'intero, si ha:

Valore lotto 2 al netto della detrazione =  $(34.840,00 + 5.000,00 - 1.500,00) \times 0,80 + 28.500,00 + 1.880,00 = 61.052,00 €$

**Conguaglio = Valore lotto 1 - Valore lotto 2 = 69.552,00 € - 61.052,00 € = 8.500,00 €**

**CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume , nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed relativo valore di stima, con la relativa quote di proprietà disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato degli immobili eseguiti, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo per ciascun immobile nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale aggiornata	Quota di proprietà Indivisa disponibile alla vendita	Valore di mercato Lotto (€)
1	Fabbricato in muratura su due livelli in agro del Comune di Ponte ed appezzamenti di terreno agricolo	Catasto terreni: foglio 17 particelle n.ri: 293, 401; foglio 11 particella 107 Catasto fabbricati foglio 17 particella 281 sub n.ri 4, 5	500/1000	62.264,00 €.

L'Esperto alla stima  
ing. Francesco Bozzi



**Allegati**

Allegato 1) Visure storiche catastali

Allegato 2) Mappe catastali

Allegato 3) Docfa

Allegato 4) Rilievo fotografico

Allegato 5) Note del Comune di Ponte prot. 5385 /2016

Allegato 6) Concessione edilizia n. 32 prot. n. 6667 del 13/12/2001

Allegato 7) Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8) Attestazione prestazione energetica

