

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **64/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-02-2016

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** ARCH. Stefania Leone  
**Codice fiscale:** LNESFN74T67A783E  
**Email:** archiste@alice.it  
**Pec:** stefania.leone@archiworldpec.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** OMISSIS nato a Portici il 16-10-1967, foglio 16, particella 326, scheda catastale pr.: BN0178766 del 12/12/2006, indirizzo Contrada Alvino snc, piano T-1, comune APICE, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 216 mq, rendita € euro 453,19

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Contrada Alvino snc - Contrada Alvino - Apice (Benevento) - 82021

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 80.217,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Apice (Benevento)**  
Località/Frazione **Contrada Alvino**  
Contrada Alvino snc

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Apice (Benevento) CAP: 82021 frazione: Contrada Alvino, Contrada Alvino snc**

Note: La proprietà è ubicata lungo una strada locale a traffico moderato, in Contrada Alvino, ad una quota superiore rispetto al piano stradale. La proprietà di OMISSIS confina con la proprietà di Censale Luigi o aventi causa, la strada comunale e la proprietà di Frusciante Giuseppe o aventi causa. L'immobile non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma mediante un tratto di strada ricadente su di un lotto confinante di proprietà di Frusciante Giuseppe. L'immobile insiste su di un lotto pari a 807 mq ed è circondato da un'area scoperta di circa 600 mq. Esso è composto da un corpo principale (abitazione unifamiliare) e da tre pertinenze esclusive accessorie (fienile e due locali deposito) ed è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Apice (BN) al foglio 16, p.la 326, Contrada Alvino snc, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 453,19 (quattrocentocinquantatré/19).

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a Portici il 16-10-1967, foglio 16, particella 326, scheda catastale pr.: BN0178766 del 12/12/2006, indirizzo Contrada Alvino snc, piano T-1, comune APICE, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 216 mq, rendita € euro 453,19

Derivante da: Visura catastale n: BN0060764.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Confinante con proprietà Censale Luigi o aventi causa, strada comunale, proprietà Frusciante Giuseppe o aventi causa, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto. Cfr. Certificazione Notarile ex art. 567 co. 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del dott. Renato Moroni, Notaio in Salerno del 12 maggio 2016.



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

Il fabbricato è situato in un contesto edilizio caratterizzato da un tessuto di fabbricati rurali sparsi, con prevalenza di edifici multipiano, tipici di un'edilizia semplice, non di lusso, distribuiti da ambo i lati di una sede stradale locale. La zona è localizzata a circa 6 km da Apice nuova, 4 km dal borgo di Apice antica, 20 km dalla città di Benevento ed è raggiungibile mediante le strade provinciali e la strada statale 90 bis.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Apice.

**Attrazioni paesaggistiche:** L'area agricola in cui ricade l'immobile oggetto di stima, sorge in prossimità della confluenza dei fiumi Ufita e Miscano.

**Attrazioni storiche:** Borgo antico di Apice in cui ricadono il Castello Medievale, Chiesa di Santa Maria Assunta in Cielo. Il ponte Appiano (detto ponte Rotto) situato a circa 3 km da Apice.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nomina di un custode giudiziario in data 21/09/2016.

## 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:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 120.000 ; A rogito di Notar



Dott. Tommaso Branno in data 21/02/2007 ai nn. 10467/3321; Registrato a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli in data 27/02/2007 ai nn. 1568/1T; Iscritto/trascritto a Ufficio provinciale del territorio di Benevento - in data 07/03/2007 ai nn. 3288/817

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di Benevento - Territorio. in data 18/03/2016 ai nn. 2627/2116;

#### 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 di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** 511,3

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile risultava privo di A.P.E. ed Il sottoscritto ha provveduto a redigere lo stesso ed inviarlo alla Regione Campania tramite procedura telematica. Il numero progressivo della ricevuta è: AENGR-186213.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 01/04/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Caruso, in data 02/04/1977, ai nn. 20940; trascritto a , in data 04/04/1977, ai nn. 3203/2933.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/04/2004 al 21/02/2007 . In forza di atto di compravendita -



a rogito di Notaio Luigi Michele Delli Veneri, in data 01/04/2004, ai nn. 53181; trascritto a , in data 08/04/2004, ai nn. 5297/3459.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tommaso Branno, in data 21/02/2007, ai nn. 10466; registrato a Direzione Provinciale delle Entrate di Napoli - ufficio di Napoli 4, in data 27/02/2007, ai nn. 1564/IT; trascritto a , in data 07/03/2007, ai nn. 3287/2001.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 295

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Il comune di Apice rilascia la licenza edilizia alla signora Paragona Maria Emanuela in data 21 dicembre 1964 per la costruzione di un fabbricato rurale nella località S.Martino in conseguenza del terremoto del 21 agosto 1962. Il progetto fu approvato dal Genio Civile di Benevento ai sensi della legge 25/11/1962 n 1684. La licenza fu accordata con le seguenti prescrizioni: tetto a due spioventi; tinteggiatura esterna effettuata con uno dei seguenti colori: bianco, giallo avorio, verde chiaro, avorio, grigio chiaro, verde pisello, celeste chiaro.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/12/1964 al n. di prot. 295

Abitabilità/agibilità in data 22/02/1967 al n. di prot.

NOTE: La comparazione tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto non è stata eseguita in quanto l'epoca di realizzazione del manufatto edilizio è notevolmente remota e l'ufficio del Genio Civile di Benevento non è più in possesso della documentazione cartacea relativa ai progetti autorizzati ai sensi della legge n. 1684 del 25/11/1962 vigente in quegli anni, essendo intervenuta nuova legislazione in materia (legge 1086/71, Legge 64/74, D.L. 57/82 e L.R. 9/83. Il Genio Civile ha attivato le necessarie procedure di scarto di archivio che hanno riguardato le pratiche di cui alla legge 1684/62 come disposto dall'art. 35 del D.P.R. 1409/1963, giusta delibera della Giunta Regionale della Campania n. 3886 del 09/07/1999. La licenza edilizia è stata rilasciata per la costruzione di quattro vani e accessori. L'unico documento che conferma la rispondenza del progetto al titolo rilasciato è l'autorizzazione di abitabilità. Questo documento è stato rilasciato su dichiarazione sindacale e precisa nel preambolo quanto segue: "la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto approvato dalla commissione edilizia ed è stata regolarmente collaudata come da dichiarazione rilasciata dal Provveditorato alle OO.PP. di Napoli in data 09.02.1967 di regolare esecuzione". Il confronto tra lo stato di fatto e quanto dichiarato in suddetta autorizzazione conferma la regolarità edilizia del corpo principale.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fienile è stato realizzato senza il rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune di Apice pertanto si definisce abusivo. Il fienile è sanabile poiché non costituisce cubatura essendo aperto su due lati. La sanabilità comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria in misura non inferiore a 516 euro e la presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 (articolo introdotto dal Dlgs 25/11/2016 n.222).

Regolarizzabili mediante: E' necessario presentare una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e pagare una sanzione pecuniaria di euro 516.



Descrizione delle opere da sanare: Al comune di Apice non risulta alcun titolo abilitativo per la realizzazione di un fienile. Trattasi di un'opera costituita da pilastri ancorati al suolo e da travi in legno di importanti dimensioni in modo da renderla solida e robusta e non facilmente amovibile.

sanzione pecuniaria + spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I due locali deposito sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo e con una volumetria eccedente quella massima consentita nella zona omogenea E. L'indice territoriale è pari a 0,07 per le pertinenze. Il volume totale dei due locali deposito è di: mq 50 x ml 3 = mc 150. Il volume massimo consentito secondo la normativa vigente in materia è pari a mc/mq 0,07 x mq 807 = mc 56,49. Il volume realizzato supera quello consentito pertanto l'abuso non è sanabile e deve essere demolito. Mc 150 > mc 56,49. Pertanto si tratta di opere abusive non sanabili. E' prevista la demolizione.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile.

Descrizione delle opere da sanare: i due locali deposito non sono sanabili.

demolizione dei due locali deposito applicando un costo parametrico di € 35 al mc.: € 5.250,00

Oneri Totali: **€ 5.250,00**

Note: i due locali deposito non sono regolarizzabili e pertanto dovranno essere abbattuti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Al fine di verificare la regolarità edilizia del bene, la sottoscritta ha assunto le opportune informazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di Apice. Il fabbricato che ospita l'abitazione unifamiliare fu realizzato in data antecedente il 1967 previo rilascio di regolare licenza edilizia. Il titolo abilitativo fa riferimento alla costruzione principale e non alle pertinenze. Dopo tale data ogni modifica eseguita nell'abitazione ha riguardato opere di manutenzione ordinaria come ad esempio una nuova pavimentazione. Dal sopralluogo effettuato risultano realizzati tre corpi aggiuntivi e adiacenti alla suddetta abitazione. Sono da considerarsi tre pertinenze accessorie esclusive non comunicanti con il corpo principale e che insistono sullo stesso lotto con destinazioni d'uso differenti. Il fienile ed i due locali deposito non risultano realizzati secondo un titolo abilitativo e pertanto sono da considerarsi opere abusive. I muri perimetrali dei due locali deposito sono realizzati con blocchi di cls mentre le coperture sono di due tipi di materiali: un locale è ricoperto da un tetto realizzato con un manto di tegole marsigliesi, il secondo è protetto da una lamiera ondulata. Il fienile è stato realizzato in una struttura composta di pilastri e travi in legno e chiuso ai due lati da muri in blocchi di cls. Non si può considerare un pergolato e quindi non amovibile, pertanto è una opera abusiva sanabile. Per quanto riguarda i due locali deposito, essi sono abusivi e non sanabili. Sarà necessario la remissione in pristino e ciò comporterà probabilmente la demolizione delle volumetrie.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano regolatore generale        |
| In forza della delibera:                                | del Consiglio Comunale n 10/1988 |
| Zona omogenea:  | E                                |
| 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:                 | Indice territoriale per abitazioni = 0,03. Indice territoriale per pertinenze = 0.07. |
| Volume massimo ammesso:   | Pertinenze: 56,49 mc  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | NO  |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, la sottoscritta ha assunto le opportune informazioni presso l'ufficio tecnico comunale di Apice. L'edificio principale (abitazione con una superficie catastale di 190 mq) è stato realizzato nel 1964 secondo un regolare titolo abilitativo rilasciato dal comune in data 21 dicembre 1964 su di un lotto pari ad ha. 2.67.12 ovvero di dimensioni più estese rispetto a quelle attuali (di 807 mq). Il terreno censito con la particella 326 deriva dal frazionamento dell'originaria particella n. 321 (ex n.2) di ha. 1.62.54 la quale originò le particelle n.325 di h.a 1.56.30 e n. 326 di a. 6.24; successivamente dalla fusione delle particelle n.326 di a. 6.24 e n.313 già fr. di a.1.83, è stata creata la particella n.326 di a. 8.07. La verifica planovolumetrica è stata riferita alla superficie di 807 mq (ottocentosette). In sede di sopralluogo sono state riscontrate solo delle modifiche nei locali interni della suddetta abitazione che riguardano essenzialmente opere di manutenzione ordinaria e quindi eseguite senza l'obbligo di richiedere una autorizzazione (pavimento in alcune camere). Le anomalie riscontrate riguardano le pertinenze realizzate, in quanto è stata accertata l'assenza di un titolo abilitativo. I due locali deposito sono abusivi e non sanabili. La volumetria è pari a 150 mc ed ha modificato la volumetria e la sagoma dell'edificio principale. L'indice di fabbricabilità per la zona E è di 0.07 per le pertinenze. Sono stati realizzati 150 mc; il limite massimo è di 56,49 (0,07 x 807).**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'immobile è costituito da un volume principale (abitazione) e da tre corpi non comunicanti con il corpo principale che ne definiscono le pertinenze accessorie ad uso esclusivo dell'abitazione. Il fabbricato, a destinazione residenziale, realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, ospita una unità immobiliare disposta su due livelli (fuori terra) e collegati da una scala interna a rampe parallele. Il piano terra ospita i seguenti ambienti: due camere, una cucina ed il vano scala. Al piano primo vi sono distribuite le due camere da letto, un servizio igienico ed un disimpegno. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di una botola ricavata nel soffitto del servizio igienico, che conduce con molta probabilità, ad un locale sottotetto areato (non è stato possibile accedervi). L'edificio è affiancato, sul prospetto laterale posto a sud-ovest, da un fienile e, sul prospetto posto a nord-est, da due locali deposito. Il fabbricato principale è stato realizzato con una struttura in muratura portante in blocchi di tufo e risulta ultimato con una finitura esterna di intonaco civile di colore chiaro. Gli infissi sono tutti in legno e con pannelli oscuranti interni dello stesso materiale. La copertura a doppia falda è composta da un solaio in latero-cemento ricoperto da un manto di tegole. L'altezza per ogni piano è di ml. 3.20 (tre metri e venti centimetri). Il fienile è stato realizzato con una struttura in legno e con copertura composta da due falde in lamiera ondulata e poggiate



sul muro di confine realizzato in blocchi di c.l.s.. I due locali deposito sono realizzati in blocchi di cls e ricoperti da un tetto ad una falda. L'ingresso all'abitazione avviene tramite due porte (due battenti in legno con sopra luce in vetro) ad una quota superiore rispetto alla quota dello spazio antistante. (+ 0.34 circa). Il fabbricato si articola su due piani (piano terra e piano primo) fuori terra. Ogni piano ha una superficie utile di circa 60 mq. Il fienile ha una superficie utile di circa 42 mq. Un deposito ha superficie utile di circa 24 mq ed il più piccolo di circa 17 mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 21-09-1995

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1967 (Fabbricato realizzato in periodo antecedente alla data di entrata in vigore della legge n.765/1967).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c.; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Da una prima ricognizione esterna le condizioni complessive del fabbricato risultano oggettivamente compromesse e denotano uno stato di abbandono evidente. Il fabbricato risulta completamente disabitato. L'aspetto più marcatamente visibile è la totale mancanza di manutenzione ordinaria. L'area esterna al fabbricato è degradata per l'incuria e la scarsa cura della vegetazione presente nel vasto spazio prospiciente l'abitazione, interamente ricoperto da fusti di alberi ed erba incolta che compromettono la percorribilità fino all'accesso degli ambienti interni. Sulle facciate sono ben visibili diffuse macchie nere e la proliferazione di muffe ed efflorescenze dovute alla condensa e alla risalita capillare di umidità. Sulla facciata esposta a nord-ovest, in particolare ai piedi della muratura, lo strato di intonaco risulta maggiormente compromesso per le infiltrazioni di acqua piovana dovuto ad un cattivo deflusso. L'abitazione nel suo complesso è compromessa nella sua stabilità per la presenza di lesioni sulla muratura, per lo stato manutentivo, per la carenza di impianti appropriati non realizzati secondo la normativa vigente e per lo stato insalubre degli ambienti. L'immobile necessita di una attenta indagine con utilizzo di apparecchiature diagnostiche che ne accertino la stabilità strutturale. In fase di sopralluogo non sono emersi elementi tali da ipotizzare un crollo imminente ma si sottolinea la necessità di prevedere interventi di consolidamento e recupero. Gli ambienti interni, non sufficientemente areati, sono vuoti, non ammobiliati (a parte qualche sedia ed una rete con materasso), sporchi, polverosi. La cucina è il locale che risulta più compromesso. Non esiste un opportuno rivestimento sulle pareti. Presenti screpolature dell'intonaco ed efflorescenze saline sullo strato superficiale. E' stata inoltre registrata sulla facciata esterna, corrispondente ai locali deposito, la diffusione di macchie nere dovute all'insinuazione di infiltrazioni umidifere da imputare a difetti di impermeabilizzazione per l'assenza di un adeguato isolamento termico. In alcuni punti della facciata principale è stata ravvisata la presenza di distacchi di porzioni di intonaco. Il tetto è a doppia falda. Il deflusso delle acque meteoriche veniva garantito dalle due pluviali poste sui due lati della facciata esposta a nord-ovest. La gronda e le pluviali oggi risultano gravemente danneggiate. Il pavimento dei vani è instabile, non perfettamente complanare e presenta delle piccole lesioni. Il pavimento delle due camere al piano terreno è costituito da piastrelle in materiale ceramico disposto successivamente sul sottostante pavimento. Il vano scala è illuminato da una finestra. Il bagno è dotato di tutti i sanitari nonché di impianto per l'attacco della lavatrice con opportuno scarico. Sulle pareti è presente opportuno rivestimento in piastrelle di ceramica smaltate. Sul soffitto del bagno è stata individuata la presenza di una botola che conduce ad un locale sottotetto. Il vano sottotetto è areato



per mezzo di una piccola apertura posta sotto la linea di colmo del tetto visibile dal prospetto laterale posto a nord-ovest. Le pertinenze accessorie sono gravemente compromesse per la evidente proliferazione di muffe dovute a risalita di umidità. Il fienile e i due locali deposito sono aperti e liberamente accessibili. L'immobile è sprovvisto dei seguenti impianti [ai sensi dell'art. 1 del D.M. 37/08 (ex 46/90)]: Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché l'impianto per l'automazione di porte, cancelli e barriere; impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali; Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali; L'immobile è provvisto dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario, telefonia. L'impianto elettrico non è a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. Non esistono le opere di urbanizzazione primaria quali: gasdotto, rete fognaria e rete di adduzione idrica.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>                              |
| Scale               | tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate</b> condizioni: <b>sufficienti</b> |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>  |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b><br>condizioni: <b>da ristrutturare</b>                           |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>  |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole marsigliesi</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>  |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>           |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da demolire</b>   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>Piastrelle in graniglia di marmo</b> condizioni: <b>da demolire</b>   |
| Plafoni             |   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori:<br><b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>pesse</b>            |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |



Rivestimento ubicazione: **cucina** condizioni: **da demolire**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'indicazione della consistenza si farà riferimento alle superfici indicate nella visura catastale che corrispondono a quelle dedotte in fase di sopralluogo. I CRITERI GENERALI per il calcolo della superficie di un immobile a destinazione residenziale, sono dedotti dal documento: "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" documento scaricabile al seguente link del sito dell'Agenzia delle Entrate:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf>. La conoscenza della superficie commerciale dell'immobile concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. L'immobile oggetto di valutazione è classificato come: INTERO EDIFICIO. In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino). La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali più la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La visura catastale indica una misura, dei vani principali ed accessori diretti, pari a 190 mq. La superficie lorda comprensiva delle pertinenze è pari a 216 mq. Considerate le superfici del fienile e dei due locali, rilevate in planimetria e riscontrate nello stato di fatto, si deduce che le dimensioni siano state omogeneizzate con un coefficiente pari al 25%.

| Destinazione                                     | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| INTERO EDIFICIO - Edificio di tipo unifamiliare. | sup reale lorda | 190,00                      | 1,00   | 190,00                 |
|  |                 | <b>190,00</b>               |        | <b>190,00</b>          |

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2016

Zona: APICE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810



Valore di mercato max (€/mq): 900

### Accessori

A

1. Fienile

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq -  
Destinazione urbanistica: pertinenza esclusiva accessoria

Valore a corpo: **€ 5928**

Note: Il coefficiente di omogeneizzazione applicato per il calcolo della  
superficie catastale del fienile è pari al 25% nel caso di edificio di tipo  
unifamiliare.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: costo per rifacimento impianto elettrico e messa a terra: € 2192

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: costo per impianto di riscaldamento: € 6000

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



Note Generali:

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene è stato adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato attraverso l'individuazione del più probabile valore di un bene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quello oggetto di stima. In questo caso specifico, essendo i due locali deposito suscettibili di demolizione, si dovrà tenere conto solo del valore dell'area edificata su cui essi insistono attraverso il calcolo del valore di trasformazione). Il valore di stima dell'intero immobile dunque è pari alla somma del valore di mercato del corpo principale e del valore di mercato del fienile; a questa somma si dovrà aggiungere il valore dell'area edificata su cui sono stati realizzati i due locali deposito. Riassumendo il valore di stima totale è pari a  $V1 + V2 + Vt$ ; con  $V1$  e  $V2$  si indicano i valori di mercato dell'abitazione e del fienile; con  $Vt$  il valore dell'area edificata. Il valore dell'area edificata (valore di trasformazione  $Vt$ ) è pari al valore dell'area lasciata libera (area edificabile) meno il costo di demolizione dei due locali deposito (calcolato con un costo unitario parametrico espresso in €/mc). Il valore di mercato di un'area edificabile a sua volta è pari ad una incidenza del 15%-30% sul valore dell'edificazione di un immobile. Quindi il valore di edificazione dei due locali è pari al valore unitario medio di mercato (per l'edificazione) moltiplicato l'area su cui insistono i due locali stessi. In definitiva l'indagine di mercato è stata finalizzata alla ricerca del prezzo unitario (€/mq) da applicare alle varie superfici nonché il costo parametrico di demolizione. La ricerca si è svolta attraverso la raccolta di dati e informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento ovvero in possesso di caratteristiche generali, estrinseche ed intrinseche analoghe o comunque ragionevolmente comparabili con quelle dell'immobile oggetto di procedura. Il prezzo di applicazione al metro quadro, è stato determinato partendo dal prezzo medio calcolato tra il valore massimo e minimo della Banca dati delle quotazioni immobiliari. Le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono state ricercate applicando i seguenti parametri di ricerca:

I semestre 2016, Provincia: BENEVENTO Comune: APICE Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Tipologia: Residenziale, non sono disponibili.

il sottoscritto ha ritenuto opportuno operare una ulteriore ricerca con i seguenti parametri:

Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: APICE

Fascia/zona: Periferica/NUOVO CENTRO

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico NORMALE.

Applicando tali parametri si sono ottenuti i seguenti risultati: Minimo:



€/mq 800; Massimo e/mq 910. Il valore medio è pari a €/mq 855. Tale valore è stato poi mediato con i valori al mq dei prezzi di due beni della stessa tipologia e nella zona di Apice in vendita dall'agenzia Immobiliare.it rispettivamente di 387€/mq e 583 €/mq. Il prezzo di applicazione calcolato è pertanto il valore medio tra 855 €/mq, 387€/mq e 583 €/mq e quindi pari ad €/mq 608. Il valore medio così ottenuto non tiene conto però delle condizioni di scarsa manutenzione dell'immobile oggetto di stima. Applicando un valore "correttivo" espresso in una percentuale pari al 25% del costo unitario, quale valore di deprezzamento, si ottiene:  $25\% * € 608 = € 456$ . Questo risultato, moltiplicato per la superficie commerciale dell'abitazione (190 mq) e del solo fienile (13 mq), consente di definire il valore del bene riferito ai vani principali ed accessori diretti (edificio principale) e del fienile inteso come superficie pertinenziale e accessoria, non comunicante con i vani principali. Al valore del suddetto bene si deve aggiungere il valore dell'area edificata (calcolato come valore di "trasformazione") su cui insistono i due locali deposito destinati ad essere demoliti. Il valore dell'area edificata è uguale al valore dell'area edificabile (su cui insistono di due locali) meno il costo di demolizione dei due locali deposito. Il costo parametrico di demolizione è stato calcolato confrontando i vari costi di demolizione espressi in €/mc desunti dai prezzi dei lpp. applicati alla lavorazione di: "demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore di natura cementizia eseguita a mano o con mezzo meccanico compreso trasporto a discarica controllata" Essendo i due locali realizzati con blocchi in cls di spessore pari a 30 cm, il costo parametrico così desunto è pari a circa € 35/mc. Il costo di demolizione è pari al costo così ottenuto per la volumetria dei due locali pari a 150 mc. Il costo è pertanto pari a €5250. Riassumendo, il valore di mercato più probabile del bene è pari a  $= € 456 * 190 + € 456 * 13 + (15\% * € 456 * 50) - € 35 * 150 = € 86640 + € 5928 + € 3420 - € 5250 = € 90738$ .

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Apice;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, sito: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 456/mq;

Altre fonti di informazione: per il calcolo del costo parametrico di demolizione: prezzi lpp..



**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Fienile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato con un metodo di stima diretta, attraverso la determinazione del più probabile valore di un bene mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quello oggetto di stima.

| <i>Destinazione</i>                                    | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| INTERO EDIFICIO -<br>Edificio di tipo<br>unifamiliare. | 190,00                        | € 608,00               | € 115.520,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo      |                               |                        | € 115.520,00              |
| stato di manutenzione scarso detrazione del 25.00%     |                               |                        | € -28.880,00              |
| Valore corpo   |                               |                        | € 86.640,00               |
| Valore Accessori                                       |                               |                        | € 5.928,00                |
| Valore complessivo intero                              |                               |                        | € 92.568,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                     |                               |                        | € 92.568,00               |

**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 di tipo economico [A3] con annesso Fienile | 190,00                  | € 92.568,00                          | € 92.568,00                   |

**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% ) | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 7.250,00  |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 329,00    |
| valore area edificabile   | € 3.420,00  |
| impianto di riscaldamento   | € -6.000,00 |
| impianto elettrico  | € -2.192,00 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 80.217,00</b> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | <b>€ 80.217,00</b> |

**Allegati**

Elenco allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Inquadramento territoriale su base catastale;
- 3) planimetria;





- 3) Inquadramento territoriale su base ortofoto;
- 3) inquadramento urbanistico;
- 5) titolo abilitativo;
- 6) certificato di abitabilità;
- 8) A.P.E.;
- 9) Nota Genio Civile di Benevento;
- 10) Verbale di sopralluogo.

Data generazione:  
11-02-2017

L'Esperto alla stima  
**ARCH. Stefania Leone**

