
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **136/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2021

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Porzione Immobiliare dislocata tra
piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Esperto alla stima: Geom. Carmine Giuseppe Iadevaia
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Studio in: Via S. Pietro 5 - 82015 Durazzano
Telefono: 0823719914
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Corpo: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, Composta da: portico di ingresso, vano abitativo, cucina e bagno al piano terra; Camera e disimpegno al piano primo. Completa il lotto una piccola corte esterna e tre piccoli manufatti pertinenziali posti in posizione poco discosta.

L'accesso alla porzione abitativa ed alle pertinenze plla 979 , avviene dalla strada pubblica alla località Adocchia ed attraverso le plla 1115 e 983; alla plla 978 oltre che dalle suddette plla si accede anche a mezzo della plla 977.

Si precisa inoltre che l'atto per notaio lazeolla tratta anche il trasferimento in piena proprietà delle plla: 820,821,822,977 di cui al foglio 11 e plla 327 foglio 12 e per la proprietà di 1/4 le seguenti plla: 597,832,833,983 sempre del foglio 11 e attigue ai beni oggetto di stima.

Confini della porzione di cui alle plla 557/1 e 985;

da Nord in senso orario: Altri sub della plla 557; Corte comune; plla 983 e 1115; plla 821 e 822;

Confini della particella 979:

da nord in senso orario; plla 983; corte comune; plla 1115; plla 983

Confini della particella 978:

da nord in senso orario; plla 1115; plla 977 per tre lati

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

- 1) [REDACTED], proprietà per 1/2 2) [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2

foglio 11, particella 557, subalterno 1, scheda catastale BN0293908, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T-1, comune Melizzano, categoria A/4, classe 4, consistenza 3, superficie 1, rendita € 119,30

foglio 11, particella 985, subalterno -, scheda catastale BN00400258, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T, comune Melizzano, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5, superficie 59,68, rendita € 119,30

foglio 11, particella 979, subalterno -, scheda catastale BN0040017, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T, comune Melizzano, categoria C/2, classe 4, consistenza 5, superficie -, rendita € 9,04

foglio 11, particella 978, subalterno -, scheda catastale BN0039989, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T, comune Melizzano, categoria C/2, classe 4, consistenza 26, superficie -, rendita € 47,00



2. Stato di possesso

Bene: Località Adocchia - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Corpo: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti

Possesso: I beni risultano liberi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Adocchia - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Corpo: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: data la particolare geometria si rile

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Adocchia - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (Persona giuridica) - C.F. 09339391006**

5. Comproprietari

Bene: Località Adocchia - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Corpo: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti

Comproprietari:

- [REDACTED];
- [REDACTED];



6. Misure Penali

Beni: Località Adocchia - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Corpo: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Adocchia - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Corpo: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Adocchia - Località Adocchia - Melizzano (BN) - 82030

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

Valore complessivo intero: 38.922,50



Beni in **Melizzano (BN)**
Località/Frazione **Località Adocchia**
Località Adocchia

Lotto: 001 - Porzione Immobiliare dislocata tra piano Terra e Primo, oltre corte esclusiva e locali pertinenziali poco discosti

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: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Melizzano (BN) CAP: 82030 frazione: Località Adocchia, Località Adocchia

Note:

Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, Composta da: portico di ingresso, vano abitativo, cucina e bagno al piano terra; Camera e disimpegno al piano primo. Completa il lotto una piccola corte esterna e tre piccoli manufatti pertinenziali posti in posizione poco discosta. La porzione abitativa è parte della maggiore consistenza di un edificio in linea di tipo rurale e di chiara remota edificazione che si eleva su due livelli fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura ordinaria ed esternamente rifinito in parte con intonaco e tinteggiatura ed in parte con solo intonaco. I locali pertinenziali sono realizzati la plla 979 in muratura ordinaria con solaio piano nel mentre i locali di cui alla plla 978, pur se graficamente (sulla planimetria catastale) rappresentati con struttura in muratura, identificano dei vecchi locali realizzati in elementi di lamiera grecata in pessimo stato manutentivo. L'accesso alla porzione abitativa ed alle pertinenze plla 979, avviene dalla strada pubblica alla località Adocchia ed attraverso le plla 1115 e 983; alla plla 978 oltre che dalle suddette plla si accede anche a mezzo della plla 977. Si precisa inoltre che l'atto per notaio lazeolla tratta anche il trasferimento in piena proprietà delle plla: 820,821,822,977 di cui al foglio 11 e plla 327 foglio 12 e per la proprietà di 1/4 le seguenti plla: 597,832,833,983 sempre del foglio 11 e attigue ai beni oggetto di stima.

Confini della porzione di cui alle plla 557/1 e 985;

da Nord in senso orario: Altri sub della plla 557; Corte comune; plla 983 e 1115; plla 821 e 822;

Confini della particella 979:

da nord in senso orario; plla 983; corte comune; plla 1115; plla 983

Confini della particella 978:

da nord in senso orario; plla 1115; plla 977 per tre lati



Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- 1) [REDACTED], proprietà per 1/2
- 2) [REDACTED], proprietà per 1/2

foglio 11, particella 557, subalterno 1, scheda catastale BN0293908, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T-1, comune Melizzano, categoria A/4, classe 4, consistenza 3, superficie 1, rendita € 119,30

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/03/2009 Repertorio n.: 84010 Rogante: IAZEOLLA FRANCESCO Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2627.1/2009) -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord in senso orario: plla 598, sub 2, corte plla 984, plla 985

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- 1) [REDACTED], proprietà per 1/2;
- 2) [REDACTED], proprietà per 1/2;

foglio 11, particella 985, subalterno -, scheda catastale BN00400258, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T, comune Melizzano, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5, superficie 59,68, rendita € 119,30

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/03/2009 Repertorio n.: 84010 Rogante: IAZEOLLA FRANCESCO Sede: BENEVENTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2627.1/2009)

Confini: da nord in senso orario: plla 821, plla 557 sub 1, plla 983 e plla 1115

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- 1) [REDACTED], proprietà per 1/2;
- 2) [REDACTED], proprietà per 1/2;

foglio 11, particella 979, subalterno -, scheda catastale BN0040017, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T, comune Melizzano, categoria C/2, classe 4, consistenza 5, superficie -, rendita € 9,04

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/03/2009 Repertorio n.: 84010 Rogante: IAZEOLLA FRANCESCO Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2627.1/2009). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da nord in senso orario; plla 983; corte comune; plla 1115; plla 983



Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- 1) [REDACTED], proprietà per ½;
- 2) [REDACTED], proprietà per ½;

foglio 11, particella 978, subalterno -, scheda catastale BN0039989, indirizzo Contrada Adocchia, scala -, interno -, piano T, comune Melizzano, categoria C/2, classe 4, consistenza 26, superficie -, rendita € 47,00

Confini:**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si rileva:

- 2) Fusione delle pille 557 sub 1 e 985 a mezzo di apertura botola di collegamento;
- 3) I locali di cui alla pila 978 sono realizzati in elementi metallici (lamiera grecata) e non muratura

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) per le pille 557 sub 1 e 985 - DOCFA DI FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA
 - 2) per la pila 978 DOCFA PER ESATTA RAPPRESNETAZIONE GRAFICA
- pille 557 sub 1 e 985: € 500,00
 pila 978: € 500,00
 Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva: 1) Fusione delle pille 557 sub 1 e 985 a mezzo di apertura botola di collegamento 2) I locali di cui alla pila 978 sono realizzati in elementi metallici (lamiera grecata) e non muratura

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona di tipo periferica e di natura rurale, parzialmente urbanizzata e caratterizzata da un edificato rado legato per lo più alla originaria conduzione dei fondi ed oggi trasformato in residenza. La zona è posta a c.ca 2,8 km dal centro cittadino del comune di Melizzano, raggiungibile esclusivamente con mezzi propri ed ove sono disponibili i principali servizi commerciali e pubblici. Il capoluogo dista c.ca 38,0 km , raggiungibile attraverso la Strada Provinciale Fondo Isclero che collega alla SS372 Telesina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio, scuole e servizi pubblici (Sufficiente), Ospedale (sufficiente), Negozi di prima necessita (supermercati, etc) (sufficiente), Farmacia (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Telesina Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Colline della Valle Telesina .

Attrazioni storiche: San lorenzello - Cerreto Sannita - Pietraraja.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus extraurbano 2,0 km, SS Telesina 2,50



3. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: I beni risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di lazeolla Francesco in data 20/03/2009 ai nn. 84011/15178; Note: ISCRIZIONE del 24/03/2009 - Registro Particolare 793 Registro Generale 3825 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Repertorio 84011/15178 del 20/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 7020 Registro Generale 8865

Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2086 del 24/05/2018

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** imu € 394,78**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non presenti**Millesimi di proprietà:** non presenti**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'accesso alle persone con ridotte capacità motorie è limitato al solo piano terra.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** G**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE è stato redatto dal sottoscritto perito**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti**Avvertenze ulteriori:** non rilevate**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Atto di Donazione\Cessione tra : ██████████ ██████████ ██████████ e i figli : ██████████ ██████████; ██████████ ██████████; ██████████ ██████████; ██████████ ██████████; ██████████ ██████████;

proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Mario Maiatico, in data 05/01/1954, ai nn. 4860/2717; registrato a Cerreto Sannita, in data 15/01/1957, ai nn. 822; trascritto a Benevento, in data 16/01/1957, ai nn. 358-359-360-361.



Titolare/Proprietario:

■■■■■ a ■■■■■ e ■■■■■ ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Francesco lazeolla, in data 20/03/2009, ai nn. 84010/15177; registrato a Benevento, in data 24/03/2009, ai nn. 2580.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presentazione in data 31/03/1984 al n. di prot. 186

Rilascio in data 20/12/2002 al n. di prot. decreto n 7 prot 5484

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Stato finale presentato con prot 3268 del 18/06/2007

Numero pratica: Buono COntributo L 219/81

Intestazione: ■■■■■ ■■■■■

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Trattasi di Buono Contributo ex L 219/81 relativo agli interventi di Riparazione immobile danneggiato dagli eventi sismici del 23/11/1980

Per lavori: interventi di Riparazione immobile danneggiato dagli eventi sismici del 23/11/1980

Presentazione in data 31/03/1984 al n. di prot. 186

Rilascio in data 20/12/2002 al n. di prot. Decreto n 7 del 20-12-2002 prot 5484

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Stato finale del 18/06/2007 prot n 3268

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- plla 557/1 e 985; AL piano terra : diversa distribuzione interna con realizzazione di scala\botola di collegamento pt-p1, realizzazione del bagno nel sottoscala ampliando lo stesso nella parte bassa del vano e recuperando la originaria parte iniziale per ampliare la cucina, assenza di finestra nel vano principale (sulla parete di fronte alla porta di accesso). Al piano primo, risulta non realizzato il bagno previsto nel disimpegno di cui al progetto di ristrutturazione .
- Per quanto ai locali pertinenziali di cui alle plla 979 e 978, per le stesse non sono stati reperiti documenti ufficiali presso gli archivi del comune. Si rileva in particolare per l'unità di cui alla plla 978 che lo stesso risulta realizzato in lamiera grecata e non in muratura come rappresentato sulla planimetria catastale

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria la diversa distribuzione interna - ripristino relativo alle variazioni dei prospetti

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna - ripristino

SCIA SANATORIA: € 2.500,00

ripristino (variazioni di prospetti etc): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

- plla 557/1 e 985; AL piano terra : diversa distribuzione interna con realizzazione di scala\botola di collegamento pt-p1, realizzazione del bagno nel sottoscala ampliando lo stesso nella parte bassa del vano e recuperando la originaria parte iniziale per ampliare la cucina, assenza di fine-



stra nel vano principale (sulla parete di fronte alla porta di accesso). Al piano primo, risulta non realizzato il bagno previsto nel disimpegno di cui al progetto di ristrutturazione .

- Per quanto ai locali pertinenziali di cui alle plla 979 e 978, per le stesse non sono stati reperiti documenti ufficiali presso gli archivi del comune. Si rileva in particolare per l'unità di cui alla plla 978 che lo stesso risulta realizzato in lamiera grecata e non in muratura come rappresentato sulla planimetria catastale



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Decreto Presidente Giunta Provinciale n 18655 del 08/07/1989 e Decreto giunta Regionale Campania n 5994 del 26/09/1989
Zona omogenea:	En - Zona Agricola Normale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 per abitazione e 0,10 per pertinenze
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	8,0 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	0,0
Altro:	- La zona ricade nella perimetrazione del Parco regionale del Taburno-Camposauro; - Ricade nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesaggistico in Zona di : Conservazione del Paesaggio Agricolo di Declivio e fondovalle (C.A.F.>)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Quanto presente è sostanzialmente regolare e conforme agli strumenti urbanistici vigenti a meno di piccole variazioni interne ed esterne , regolizzabili le prime con SCIA in sanatoria e le seconde con ripristino dello stato dei luoghi

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- plla 557/1 e 985; AL piano terra : diversa distribuzione interna con realizzazione di scala\botola di collegamento pt-p1, realizzazione del bagno nel sottoscala ampliando lo stesso nella parte bassa del vano e recuperando la originaria parte iniziale per ampliare la cucina, assenza di finestra nel vano principale (sulla parete di fronte alla porta di accesso). Al piano primo, risulta non realizzato il bagno previsto nel disimpegno di cui al progetto di ristrutturazione .
- Per quanto ai locali pertinenziali di cui alle plla 979 e 978, per le stesse non sono stati reperiti documenti ufficiali presso gli archivi del comune. Si rileva in particolare per l'unità di cui alla plla 978 che lo stesso risulta realizzato in lamiera grecata e non in muratura come rappresentato sulla planimetria catastale



Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ed in linea agli strumenti urbanistici vigenti a meno di piccole variazioni interne ed esterne , regolarizzabili le prime con SCIA in sanatoria e le seconde con ripristino dello stato dei luoghi.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985 Note: le strutture verticali sono realizzate in muratura orinarie
Strutture verticali	materiale: lamiera metallica Riferito limitatamente a: relativo alla plla 978
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativo alla plla 979

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: non a norma Riferito limitatamente a: relativa alla porzione abitativa plla 557/1 e plla 985



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto realizzato sottotraccia ma non è stato possibile verificarne lo stato funzionale per mancanza di allaccio alle pubbliche utenze

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con elementi radianti
Stato impianto	scarso
Potenza nominale	nd
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	impianto realizzato sottotraccia ma non è stato possibile verificarne lo stato funzionale per mancanza di allaccio alle pubbliche utenze non risulta presente la caldaia

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Le consistenze sono state calcolate in linea quanto indicato dal DPR 138/98 e smi con l'utilizzo della planimetria catastale opportunamente scalata e on rilievo verificato in sede di sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE plla 557/1 - pT	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
portico plla 557/1 - PT	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
ABITAZIONE PLLA 557/1 - P1	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
ABITAZIONE -PLLA 985	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
CORTE - PLLA 985	sup lorda di pavimento	15,00	0,10	1,50
DEPOSITO PLLA 979	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
CORTE PLLA 979 -PT	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
DEPOSITO PLLA 978 PT	sup lorda di pavimento	35,00	0,15	5,25
CORTE PLLE 978	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
		190,00		105,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - CONTRADA TORELLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 810

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:**

La stima è condotta con il metodo Comparativo.
 I valori unitari sono stati reperiti facendo riferimento ad un numero sufficienti di unità simili a quella oggetto di valutazione ed in offerta nella medesima zona, il cui scambio si prevede in una fase di contrazione del mercato immobiliare;
 gli immobili (comparabili) reperiti a mezzo di ricerca presso agenzie immobiliari di consolidata esperienza, siti specializzati in pubblicità immobiliare e banca dati del sottoscritto perito, sono stati caso per caso, ove necessario, anche a seguito di indagine diretta, depurati dei fattori di alterazione del prezzo (eventuali maggiorazioni dovute alla contrattazione etc.). non vi sono inoltre particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Melizzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti Internet specifici del settore Immobiliare, Agenzie Locali e Osservatorio Mercato Immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per le unità residenziali , variabili tra un minimo di €/mq 390,0 ed un massimo di 500,0 €/mq. (media €/mq 495,0) ;

le quotazioni OMI per la tipologia di abitazioni civili , in normale stato di conservazione, restituiscono quotazioni variabili tra un minimo di 770,0 €/mq ed un massimo di 810,0 €/mq. (media €/mq 790,0)

Date le caratteristiche e finiture, nonché le consistenze e la tipologia nonché il margine di trattativa in sede di chiusura variabile tra il 5 ed il 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire una quotazione di €/mq 425,0 per unità di superficie principale .

;

Altre fonti di informazione: Banca dati del sottoscritto Perito e Analisi di atti di Compravendita di immobili ricadenti nel medesimo comune ed in aree commercialmente simili.

8.3 Valutazione corpi:**Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.922,50.

Sintetico Comparativo. i valori unitari sono stati reperiti facendo riferimento ad un numero sufficienti di unità simili a quella oggetto di valutazione ed in offerta nella medesima zona, il cui scambio si prevede in una fase di contrazione del mercato immobiliare; gli immobili (comparabili) reperiti a mezzo di ricerca presso agenzie immobiliari di consolidata esperienza, siti specializzati in pubblicità immobiliare e banca dati del sottoscritto perito, sono stati caso per caso, ove necessario, anche a seguito di indagine diretta, depurati dei fattori di alterazione del prezzo (eventuali maggiorazioni dovute alla contrattazione etc.). non vi sono inoltre particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione. Le indagini di mercato eseguite hanno restituito in tale zona una valutazione media per immobili



simili a quello di stima ed in zona semicentrale, le seguenti quotazioni:

- Per le unità residenziali , variabili tra un minimo di €\mq 390,0 ed un massimo di 500,0 €\mq. (media €\mq 495,0) ;

le quotazioni OMI per la tipologia di abitazioni civili , in normale stato di conservazione, restituiscono quotazioni variabili tra un minimo di 770,0 €\mq ed un massimo di 810,0 €\mq. (media €\mq 790,0)

Date le caratteristiche e finiture, nonché le consistenze e la tipologia nonché il margine di trattativa in sede di chiusura variabile tra il 5 ed il 10% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire una quotazione di €\mq 425,0 per unità di superficie principale .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE plla 557/1 - pT	33,00	€ 425,00	€ 14.025,00
portico plla 557/1 - PT	2,10	€ 425,00	€ 892,50
ABITAZIONE PLLA 557/1 - P1	38,00	€ 425,00	€ 16.150,00
ABITAZIONE -PLLA 985	20,00	€ 425,00	€ 8.500,00
CORTE - PLLA 985	1,50	€ 425,00	€ 637,50
DEPOSITO PLLA 979	2,75	€ 425,00	€ 1.168,75
CORTE PLLA 979 -PT	0,60	€ 425,00	€ 255,00
DEPOSITO PLLA 978 PT	5,25	€ 425,00	€ 2.231,25
CORTE PLLE 978	2,50	€ 425,00	€ 1.062,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.922,50
r detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 44.922,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.922,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.922,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione Abitativa dislocata tra piano terra e primo, con annessa corte pertinenziale e locali depositi poco discosti	Abitazione di tipo popolare [A4]	105,70	€ 44.922,50	€ 44.922,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: La tipologia immobiliare, per la particolare geometria non consente il frazionamento o la divisione

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 38.922,50



trova:

Allegati

Elenco Allegati:

- Atti di Provenienza
- Estratto Mappa
- Planimetrie Catastali
- Visure Catastali
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Rilievo dei luoghi
- Rilievo Fotografico
- Titoli Edilizi (Buono Contributo L 219/81)
- APE
- Indagini Mercato – Scheda OMI
- Estratto elenco Formalità
- Parcella e nota Spese

Data generazione:

17-02-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Carmine Giuseppe Iadevaia

