

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

promossa da: **BANK SPA DEUTSCHE**

contro:

N° Gen. Rep. **133/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - fabbricato A/3**  
**foglio 66 p.lla 666**

**Esperto alla stima:** Geom. Umberto Affusto  
**Codice fiscale:** FFSMRT70S28A783V  
**Email:** affuba@alice.it  
**Pec:** umberto.affusto@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666

**Corpo:** A

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

1. , Pro-  
prietà per 523/1000; 2.

, Proprietà' per 389/1000; 3.

, Proprietà per 44/1000 in regime di separazione dei

beni; 4.

, Proprietà' per 44/1000 in regime di separazione dei beni;, foglio 66, particella 666, indirizzo Contrada Pino, piano T-1, comune Benevento, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5, rendita € 702,38

### 2. Stato di possesso

**Bene:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da Sig.ra con la propria famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** DEUTSCHE BANK SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666



**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** CONTRADA PINO SNC - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666

**Valore complessivo intero:** 137.710,75



Beni in **Benevento (BN)**  
Località/Frazione  
CONTRADA PINO SNC

**Lotto: 001 - fabbricato A/3 foglio 66 p.IIa 666**

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 CONTRADA PINO SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

**523/1000 di**

**- Piena proprietà**

- Residenza: contrada Pino - Stato Civile: separata - Regime

Patrimoniale: separazione dei ben -

- Ulteriori informazioni sul

debitore: Gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Benevento 13/07/1994). Con decreto del Tribunale di Benevento in data 08/04/2019 rg. n.5508/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei predetti coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**389/1000 di**

**- Piena proprietà**

- Residenza: Contrada Pontecorvo - Stato Civile: separato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

- Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Benevento 13/07/1994). Con decreto del Tribunale di Benevento in data 08/04/2019 rg. n.5508/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei predetti coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**44/1000 di**

**- Piena proprietà**

- Residenza: contrada Pino - Stato Civile: separata - Regime

Patrimoniale: separazione dei ben -

- Ulteriori informazioni sul

debitore: Gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Benevento 13/07/1994). Con decreto del Tribunale di Benevento in data 08/04/2019 rg. n.5508/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei predetti coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**44/1000 di**

**- Piena proprietà**

- Residenza: Contrada Pontecorvo - Stato Civile: separato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

- Ulteriori informa-

zioni sul debitore: Gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto





cambio di destinazione d'uso, occorre procedere alla consegna presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Benevento Catasto Fabbricati la nuova planimetria con l'ausilio del software Docfa concernente i vari cambiamenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Da una attenta verifica e consultazione della planimetria catastale censita in banca dati al Catasto Fabbricati, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Benevento, all'atto del sopralluogo eseguito in data 13/05/2022 risulta discordante da quanto dichiarato. Il tutto viene riportato e rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia. (Elaborato grafico con rappresentazione difformità Catastale)

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

L'immobile, oggetto di pignoramento, è ubicato in zona periferica del centro abitato di Benevento alla Contrada Pino o Via Moranti. La zona, ove sorge il bene staggito è a vocazione agricola-boschiva. Esso è accessibile mediante strada Comunale denominata "Moranti" e dista circa 1.5 km dalla Strada Statale SS 07 ove sono collocati varie strutture commerciali quale il BUONVENTO (LECLERC) ed altri di minore pregio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Sig.ra \_\_\_\_\_ con la propria famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile staggito è occupato dall'esecutata e famiglia tra cui la madre anziana che necessita di assistenza continua.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro \_\_\_\_\_, ; Derivante da: CONTRATTO DI MUTUO; A rogito di MARINA CAPONE in data 03/04/2007 ai nn. 82321/14551; Registrato a Benevento in data 19/04/2007 ai nn. 1987/20; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_, ; Derivante da: CONTRATTO DI MUTUO; A rogito di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.



Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EPgl,nren 81,10 Kwh/m<sup>2</sup> anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalla redazione dell' Attestazione Prestazione Energetica si evince che il corpo di fabbrica ricade in classe Energetica "D" e regolarmente trasmesso all'ufficio competente della Regione Campania in data 06/09/2022.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- - - - - dal  
01/03/0200 al 01/10/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a BENEVENTO, in data 02/03/1984, ai nn. 2221/2039.

### Titolare/Proprietario:

- - - - -  
dal 01/10/2003 al 14/02/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di MARINA CAPONE, in data 01/10/2003, ai nn. 64486/11245; trascritto a BENEVENTO, in data 30/10/2003, ai nn. 14088/9917.

### Titolare/Proprietario:

- - - - - dal 14/02/2006 al  
19/09/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio FRANCESCO IAZEOLLA, in data 14/02/2006, ai nn. 76909/11269; trascritto a BENEVENTO, in data 23/02/2006, ai nn. 2820/1693.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 195 del 26/02/1987

Intestazione:

Tipo pratica: DECRETO

Note tipo pratica: PROGETTO DI RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE CON BENEFICIO CONTRIBUTO TERREMOTO 23/11/1980 LEGGE 219/81 e s.m.i.

Per lavori: RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE ALLA C.DA PINO BENEVENTO

Oggetto: Progetto per la ricostruzione di un fabbricato terremotato



Presentazione in data 03/08/1983 al n. di prot. 40564

Rilascio in data 15/10/1986 al n. di prot.

NOTE: il SUDDETTO PROGETTO DI RICOSTRUZIONE E' STATO DEPOSITATO ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI BENEVENTO IN DATA 06/05/1987 MUNITO DEL VISTO N° 12542 , PROTOCOLLO N° 3255

Numero pratica: 185/2007

Intestazione: -

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL FABBRICATO

Presentazione in data 08/03/2007 al n. di prot. 9341

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Da un controllo della documentazione allegata con relativo sopralluogo, si evince una parziale difformità edilizia rispetto alle autorizzazioni rilasciate dalla Competente ufficio Tecnico di Benevento.

Note generali sulla conformità: Da una presa visione della documentazione ed elaborati tecnici autorizzati, con lo stato corrente dell'immobile ispezionato in data 13/05/2022, a seguito sopralluogo, si rilevano varie difformità rispetto a quanto assentito: Al Piano Terra si riscontra, il cambio di destinazione d'uso di un locale, concesso a cantina ma trasformato in camera da letto, il locale garage nella planimetria originaria viene raffigurato come unico ambiente, mentre, come si può notare, nei grafici allegati alla relazione tecnica dello stato finale della costruzione, inviata ed autorizzata al predetto Ufficio, si riscontra che una parte del vano ha conservato la destinazione originaria, garage, mentre la restante parte viene suddivisa ricavandone un disimpegno con wc, (si presume che sia stato autorizzato nello stato finale delle opere); In prossimità del balcone ubicato al Piano Primo, in corrispondenza del vano adibito a Cucina si rilevano la costruzione di alcuni gradini sul prolungamento dello stesso creando un nuovo accesso al vano cucina dal piazzale esterno retrostante. Su detto balcone è stata realizzata una piccola pensilina in legno a sbalzo con sovrastante manto di tegole il tutto ancorata alla muratura del corpo di fabbrica. Sul prospetto nord-ovest dell'immobile al piano terra si nota la costruzione di una struttura in ferro con sovrastante copertura in lamiera zincate adibita a Tettoia il tutto assemblata ed imbullonata di facile smontaggio in qualsiasi momento. Le due strutture innanzi descritte, sia la tettoia che la pensilina, sono prive di autorizzazione edilizie; Si riscontra inoltre, negli elaborati tecnici autorizzati, l'assenza della planimetria del Sottotetto non abitabile adibito a soffitto avente una altezza max di m 2.55 e una altezza minima pari a m 0.90. Si accede al predetto sottotetto mediante scala interna che funge da collegamento tra i vari piani del corpo di fabbrica.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	C.C. n° 33 del 02/07/2012 ; Giunta Provinciale n° 315 del 23/11//2012 ; del Presidente della Provincia n° 54 del 06/12/2012 di approvazione del PUC del Comune di Benevento e relativa pubblicazione in
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	Il bene staggito, per effetto del PUC ricade in zona del tipo E2 , territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado. Per quanto attiene le norme tecniche di attuazione che disciplinano le predette zone E2 si rimanda a quanto richiamato in merito, nel certificato di destinazione urbanistico allegato alla presente relazione.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per quanto concerne la conformità Urbanistica, l'immobile oggetto di pignoramento, in riferimento ai titoli autorizzativi rilasciati dalle autorità preposte, si riscontrano delle parziali variazioni interne in merito al mutamento di destinazione d'uso di un vano al piano terra e la rispettiva correlazione di alcuni vani interni al piano primo. Si rileva inoltre, che le opere realizzate all'esterno del corpo di fabbrica, (Tettoia in Ferro al piano terra e Pensilina in legno costruita sulla facciata nord-ovest al piano primo), sono prive delle dovute autorizzazioni. Le predette opere realizzate non inficiano la vendita dell'immobile in quanto se pur non suscettibile di sanatoria, le medesime possono essere rimosse.**

**Note generali sulla conformità: Da una accurata ricognizione, presso il Comune di Benevento Ufficio Urbanistica preposto, sono stati reperiti i seguenti documenti pertinenti al bene staggito: Certificato di Destinazione Urbanistico; Decreto autorizzativo N.195 del 26/02/1987 per la concessione del contributo terremoto Legge 219/81 e s.m.i. inerente la ricostruzione di un fabbricato rurale da erigersi alla Contrada Pino correlato da elaborati di progetto assentiti e redatti da Geom. Mario D'Alessio (Relazione illustrativa, Piante, Prospetti e Sezioni) e successive integrazioni richieste; Presentazione Relazione Stato Finale dei Lavori comprovandone l'ultimazione lavori; Certificato di Collaudo; Presentazione al Comune di Benevento regolare D.I.A. N. 185/07 Prot. 9341 del 08/03/2007 inerenti lavori di manutenzione straordinaria; Nei fascicoli ispezionati presso il competente Ufficio non si riscontrano certificati di abitabilità e/o agibilità. E' stata redatta planimetria del piano sottotetto non abitabile adibito a soffitta con l'indicazione delle varie altezze massima e minima Hmax=2.55 m e Hmin 0.90 m. Le variazioni eseguite si possono desumere in parziale difformità alle elencate autorizzazioni. La loro sanatoria, ovviamente, per le opere sanabili implicherà il pagamento di sanzioni pecuniarie e degli oneri urbanistici (ai sensi dell'art. 34 del T.U. sull'Edilizia), che in questa sede sono quantificabili solo sommariamente, mentre per quelle non sanabili si dovrà procedere alla loro rimozione.**

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

Il bene pignorato riguarda un corpo di fabbrica adibito ad abitazione censito nel Catasto Fabbricati con



Categoria A/3 (Abitazione di Tipo Economico). L'immobile si sviluppa su tre livelli, Piano Terra, Piano Primo e relativo sottotetto non abitabile adibito a soffitto. Il compendio staggito viene identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Benevento Catasto Fabbricati, al Foglio N. 66 Particella N. 666 graffata con la relativa corte circostante pertinenziale dell'immobile. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO: La sagoma del manufatto si presenta di forma presso che squadrata con piccole riseghe. L'intera struttura portante dell'abitazione è stata realizzata e costruita, a suo tempo, con muratura di tufo squadrato e malta cementizia. Si articola su tre livelli, Piano Terra, Primo, nonché un sottotetto non abitabile adibito esclusivamente a soffitto privo di qualsiasi rifiniture. CARATTERISTICHE TECNICHE: Le caratteristiche Tecnologiche si possono riassumere in: Fondazioni contigue realizzate in conglomerato cementizio semplice e sovrastante cordolo in conglomerato cementizio armato; Muri in elevazione realizzati in muratura di tufo squadrato fessati con malta cementizia semplice, con sovrastante cordolo di coronamento in c.a.; I vari solai di piani sono stati costruiti con laterizi e travetti precompressi annegati nei cordoli di coronamento; Le scale ed i vari aggetti sono in conglomerato cementizio armato; La copertura è a tetto inclinato con sovrastante manto di tegole in argilla denominata "Marsigliese"; Le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati dello spessore variabile da cm 8 a 12; Le pareti esterne sono rivestite con intonaco grezzo e zoccolature di scaglie di porfido e mattonelle di ceramica aventi altezze varie. Le pareti interne di ogni camera sono rivestite con intonaco liscio e sovrastante pitturazione di tipo economico. I vani adibiti a cucina e wc sono rivestiti per circa m 2.00 da piastrelle di ceramiche; La pavimentazione al Piano Terra e Primo si presenta con mattonelle in gres ceramico a tinta chiaro; La scala è stata rivestita con lastre di marmo bianco; Tutti gli infissi sia al piano Terra che al Piano Primo sono in legno con vetro camera e tapparelle in pvc tranne la porta che accede al vano garage realizzata con serranda in ferro del tipo avvolgibile. DESTINAZIONE E CONSISTENZA: Per quanto concerne il Piano Terra, comprende, un Ingresso, Cucina, Pranzo, Letto, Disimpegno, wc e Locale Garage e relativa scala interna che accede ai piani superiori. Il P.T. si sviluppa per una superficie di m<sup>2</sup> 113.82, pari ad una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 105.72 per un'altezza di m 2.65. Il Piano Terra è completo di impianti, rifiniture ed infissi. Per quanto riguarda il Piano Primo, include, Cucina con balcone, due camere da letto di cui una con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno e wc. Il vano Cucina, ubicato al Piano Primo, è comunicante con lo spazio esterno mediante una piccola rampa di scala di due/tre gradini realizzati in corrispondenza del balcone al P.P. Il Piano Primo si sviluppa per una superficie coperta di m<sup>2</sup> 105.34, pari ad una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 105.34 per una altezza di m 2.80. Il Piano medesimo è completo di impianti, rifiniture ed infissi. Il sottotetto non abitabile, adibito a soffitto si presenta privo di qualsiasi rifiniture, impianti, infissi ecc., la cui superficie coperta ammonta a m<sup>2</sup> 53.49 che sviluppa una superficie commerciale pari a m<sup>2</sup> 22.34 avente una altezza max 2.55 m e una altezza min. 0.90 m. La corte circostante di natura Pertinenziale si sviluppa su una superficie scoperta di 782.00 m<sup>2</sup> sviluppando una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 37.28. La superficie Commerciale (fabbricato + corte) ammonta a m<sup>2</sup> 273.71.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**523/1000** di

**- Piena proprietà**

separazione dei ben -

- Residenza: contrada Pino - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale:

dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Benevento 13/07/1994). Con decreto del Tribunale di Benevento in data 08/04/2019 rg. n.5508/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei predetti coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**389/1000** di

**- Piena proprietà**

moniale: separazione dei beni -

- Residenza: Contrada Pontecorvo - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Benevento 13/07/1994). Con decreto del Tribunale di Benevento in data 08/04/2019 rg. n.5508/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei predetti coniugi.



Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

**44/1000** di

- **Piena proprietà**

- Residenza: contrada Pino - Stato Civile: separata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -  
- Ulteriori informazioni sul debitore: Gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Benevento 13/07/1994). Con decreto del Tribunale di Benevento in data 08/04/2019 rg. n.5508/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei predetti coniugi.

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 4. Quota e tipologia del diritto

**44/1000** di

- **Piena proprietà**

- Residenza: Contrada Pontecorvo - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -  
- Ulteriori informazioni sul debitore: Gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali (Benevento 13/07/1994). Con decreto del Tribunale di Benevento in data 08/04/2019 rg. n.5508/2018 è stata omologata la separazione consensuale dei predetti coniugi.

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **273,00**

E' posto al piano: Piano Terra e Primo e sottotetto non abitabile

L'edificio è stato costruito nel: ricostruito con Decreto di Concessione n° 195 del 26/02/1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: D.I.A: prot.9341/2007 pratica n° 185/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 66 particella 666 graffata con la corte circostante; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano Terra H= mt. 2.65; Piano Primo H= mt 2.80;

L'intero fabbricato è composto da n. Piano Terra, Piano Primo, Piano Sottotetto (non abitabile) piani complessivi di cui fuori terra n. Piani Terra, Piano Primo, Piano Sottotetto (non abitabile) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: STATO DI CONSERVAZIONE: Lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi sostanzialmente sufficiente (come si evince da foto allegate). Infatti, non si notano segni di degrado rilevanti, tranne piccoli interventi di manutenzione ordinaria. Per il resto, le finiture appaiono in buone condizioni e gli impianti risultano funzionali, anche se in merito a questi ultimi non si hanno elementi documentali che ne attestino la conformità alle norme vigenti (ex lege 46/90 – D.M. 37/2008).

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di tufo e malta</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>





Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui il bene è composto quali le caratteristiche interne, esterne ed ubicazione dello stesso. Per quanto riguarda l'aspetto dimensionale nel calcolo della consistenza degli immobili vengono evidenziate sia la superficie utile netta, sia quella commerciale. Quest'ultima essenziale per una corretta valutazione e determinata sulla base dettate dal manuale dell'Agenzia del Territorio D.P.R. 138/98 aggiungendo alla superficie calpestabile dei vani e alle porzioni dei vani l'effettivo spessore delle murature perimetrali e dei relativi divisori (tramezzatura) fino ad un massimo di cm 50, le relative superficie pertinenziali direttamente ed indirettamente comunicanti opportunamente omogenizzata al m<sup>2</sup> con riferimento a specifici coefficienti di ragguaglio. Per quanto concerne le superficie interne dell'abitazione si considera un peso ponderato maggiore rispetto a quelle esterne così come riportato nella norma UNI EN 10750/05 ed in riferimento ai seguenti criteri di ponderazione: 1) Vani Principali "Coefficiente 1,00"; 2) Pertinenze esclusive di ornamento, Balconi e Terrazzi "Coefficiente 0,25", Terrazze Coperte o Logge "Coefficiente 0,30"; 3) Pertinenze Esclusivo Servizio, Verande o Serre Solari "Coefficiente 0,60", Box o Garages "Coefficiente 0,60", Locali Deposito e simili Direttamente Comunicanti "Coefficiente 0,35-0,50"; 4) Locali Deposito e simili non Direttamente Comunicanti "Coefficiente 0,25-0,35"; 5) Cantine, Soffitti, Stenditoio "Coefficiente 0,30"; 6) Pertinenze Esterne Piazzali, Giardini, Cortili Patii etc "Coefficiente 0,10" Eccedenti 100 m<sup>2</sup> "Coefficiente 0,04". (il tutto rappresentato nella tabella degli Allegati)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	273,00	1,00	273,00
		<b>273,00</b>		<b>273,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione". Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare procedimenti sintetici: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima



monoparametrica. Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS – International Valuations Standards) i metodi estimativi sono: \* metodo di confronto diretto (market approach); \* metodo finanziario (income approach); \* metodo di costo (cost approach). Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (market-comparative approach). Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche di peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto: - la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare; - la rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - il fattore tempo; - il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - il numero di compravendite confrontabili. Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la metodologia comparativa. Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare. Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i comparables, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di: - localizzazione; - rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione); - grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc). Ai fini della stima risultano rilevanti i dati ottenuti da indagine espletate nell'ambito d'interesse circoscritta nell'area in cui ubicato il bene oggetto della medesima procedura in quanto il mercato immobiliare presente in Benevento, in alcuni ha registrato sostanziali scostamenti di prezzo e valore degli immobili ubicato nella parte alta, centro storico e zone periferiche della città. Esaminando le molteplici offerte di vendita pubblicate sui siti web di varie agenzie immobiliari si evince una notevole differenza di prezzo in tale periodo per una persistente crisi Economica che sta interessando il mondo immobiliare. A seguito di quanto analizzato, si ritiene opportuno nello specifico, adottare come criterio di stima il metodo sintetico/comparativo calcolando il valore di stima nel seguente modo: (V) valore di stima = "alla Superficie commerciale dell'immobile x il Prezzo di mercato a m<sup>2</sup> opportunamente adeguato ai Coefficienti di merito (Vedi tabella allegata).

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;



Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fonti dirette : Agenzie Immobiliari locali. Borsino Immobiliare

Fonti Indirette : Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzie Immobiliari Locali: Valore medio di mercato (Vm) = 670 €/m<sup>2</sup>

Borsino immobiliare: Valore medio di mercato (Vm) = 710 €/m<sup>2</sup>

Quotazione OMI 2° sem. 2021 (zona periferica agricola): Valore medio di mercato (Vm) = 700 €/m<sup>2</sup>

L'osservatorio, con riferimento al 2° semestre 2021 (ultimo periodo di pubblicazione) indica valori compresi tra 600 e 800 €/m<sup>2</sup> per abitazioni di tipo economico.

Le agenzie immobiliari per immobili analoghi a quelli in esame, situati nella stessa zona e sempre in buono stato, espongono, invece, offerte di vendita variabili da 500 a 840 €/m<sup>2</sup>.

Alla luce dei valore reperiti, si ritiene adottare un prezzo a m<sup>2</sup> di € 780,00. Ovviamente tale prezzo deve essere adeguato ai vari coefficienti correttivi per cui il prezzo preso in considerazione per la presente stima ammonta a 615,00 €/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 167.895,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	273,00	€ 615,00	€ 167.895,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 167.895,00
Valore corpo			€ 167.895,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 167.895,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 167.895,00

#### 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]	273,00	€ 167.895,00	€ 167.895,00

### 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% ) € 25.184,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

oneri e sanzioni per regolarizzazione urbanistica e catastale € -4.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non ricorrono i presupposti per una comoda divisibilità dell'immobile staggito.

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



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

€ 137.710,75

### Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure Catastali C.T, C.F. attuale, Storica e Foglio di Mappa dell'Immobile;
- 3) Planimetria dell'immobile censita al catasto Fabbricati;
- 4) Elaborati grafici dello stato dei luoghi del bene oggetto di esecuzione immobiliare;
- 5) Quadro riassuntivo delle Superficie e coefficienti di merito adottati per la stima;
- 6) Elaborati grafici con rappresentazione difformità urbanistica;
- 7) Elaborato grafico con rappresentazione difformità Catastale;
- 8) Rilievo fotografico dell'unità immobiliare in oggetto;
- 9) Copia documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Benevento;
- 10) Copia Rogito Notarile di Vendita e Compravendita;
- 11) Visure aggiornate Ispezioni Ipotecarie;
- 12) Attestazione Prestazione Energetica;
- 13) Certificato Destinazione Urbanistico.

Data generazione:  
21-09-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Umberto Affusto**

