

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **367/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione , 002 -
Terreno

Esperto alla stima: Arch. Luca Valerio Lonardo
Codice fiscale: LNRLVL83C17A783E
Email: lv.lonardo@gmail.com
Pec: lucavalerio.lonardo@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione Fg 18 p.lla 206 sub. 4

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000 OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000, foglio 18, particella 206, subalterno 4, indirizzo via 28 Ottobre, piano S1-T-1, comune Ceppaloni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 88 m2; Totale escluse aree scoperte: 82 m2, rendita € Euro 162,68

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno Fg 18 p.lla 339

Categoria:

Dati Catastali: OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000 OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000, sezione censuaria Ceppaloni foglio 18, particella 339, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 3540 mq, reddito dominicale: € Euro 18,28, reddito agrario: € Euro 15,54,

2. Stato di possesso

Bene: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione Fg 18 p.lla 206 sub. 4

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno Fg 18 p.lla 339

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione Fg 18 p.lla 206 sub. 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno Fg 18 p.lla 339

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione Fg 18 p.IIa 206 sub. 4

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno Fg 18 p.IIa 339

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione Fg 18 p.IIa 206 sub. 4

Comproprietari: OMISSIS

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno Fg 18 p.IIa 339

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione Fg 18 p.IIa 206 sub. 4

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno Fg 18 p.IIa 339

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: Abitazione Fg 18 p.IIa 206 sub. 4

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreno

Corpo: Terreno Fg 18 p.IIa 339

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - San Giovanni di Ceppaloni - Ceppaloni (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 12.268,80

Prezzo da occupato: -

Lotto: 002 - Terreno

Prezzo da libero: € 12.903,30

Prezzo da occupato: -

Beni in **Ceppaloni (Benevento)**
Località/Frazione **San Giovanni di Ceppaloni**

Lotto: 001 - Abitazione

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: Abitazione Fg 18 p.Illa 206 sub. 4.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ceppaloni (Benevento) CAP: 82010 frazione: frazione San Giovanni di Ceppaloni, località Caseparente, via 28 Ottobre n. 12

Note: Il fabbricato in cui si trova l'immobile è costituito da n. 4 piani fuori terra all'angolo tra via 28 ottobre e via Caseparente ed è composto da 2 unità abitative. L'unità in oggetto si compone dei 3 livelli inferiori: piano interrato, piano terra e primo piano, in comunicazione tramite scale interne. Il piano terra presenta accesso indipendente tramite porta finestra che affaccia sull'area recintata lastricata di pertinenza dal lato di via 28 Ottobre. Il primo piano ha accesso indipendente da via Caseparente. L'immobile in oggetto confina a sud-est con altro fabbricato in aderenza censito come fg. 18 p.Illa 54, a nord-est con fabbricato in aderenza censito come fg. 18 p.Illa 55, a nord-ovest con via 28 Ottobre, a sud-ovest con via Caseparente. Superiormente, ai piani 2-3, è sita l'unità immobiliare censita alla medesima p.Illa 206, al sub. 3, altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000 OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000, foglio 18, particella 206, subalterno 4, indirizzo via 28 Ottobre, piano S1-T-1, comune Ceppaloni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 88 m2; Totale escluse aree scoperte: 82 m2, rendita € Euro 162,68

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano lievi difformità tra planimetria catastale e stato di fatto che però non si configurano come difformità essenziali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova nei pressi del centro della frazione di San Giovanni in località Caseparente, distante circa 4 km dal centro di Ceppaloni. La zona sita in area rurale collinare, molto tranquilla, è costituita da un edificato di tipo tradizionale che non supera i 3 piani, circondato da orti, terreni agricoli ed aree boschive a cavallo della Valle Caudina e della Valle del Sabato. La frazione è adiacente alla località di Beltiglio di Ceppaloni, da cui proseguendo si giunge al Comune di San Leucio del Sannio, a pochi chilometri di distanza lungo la strada Provinciale SP1 Ciardielli che unisce Benevento a Ceppaloni ed Arpaise. A poca distanza è presente una piazza con pavimentazione in pietra e nei dintorni vi sono alcune piccole attività commerciali a soddisfare le necessità minime. La maggior parte delle strade non presenta marciapiedi. I parcheggi avvengono lungo la strada. La zona è nel complesso gradevole nonostante alcuni edifici versino in stato di abbandono o di scarsa manutenzione. Un ulteriore collegamento viario conduce verso la frazione di Tufara Valle e la via Appia distante circa 5 km, da cui è possibile raggiungere Montesarchio o Benevento in circa 20 minuti.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piccoli esercizi commerciali nel centro (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Leucio del Sannio (BN), Arpaise (BN).

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF Montagna di Sopra, Pannarano (BN) - Parco Regionale del Partenio .

Attrazioni storiche: Borgo e castello di Ceppaloni.

Principali collegamenti pubblici: Linea di autobus extraurbani verso Benevento, Montesarchio (BN)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 11/02/2015 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione Fg 18 p.la 206 sub. 4

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F

Note Indice di prestazione energetica: Non essendo presente attestato di prestazione energetica (APE), il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire la relativa certificazione, trasmessa al competente ufficio regionale ai sensi del D.M. Sviluppo Economico del 26.06.2015 Allegato 1 "Linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) degli edifici". La certificazione viene allegata unitamente al modulo di avvenuta presentazione telematica (cfr. all.6).

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/1992 al 18/06/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro delle Successioni in Benevento, in data 30/12/1992, ai nn. 81/500; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Benevento, in data 29/08/1995, ai nn. 6724/7844.

Note: - TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 9199 Registro Generale 11515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2933 del 27/10/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Benevento, in data 18/06/2013, ai nn. 1203/9990; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Benevento, in data 06/08/2013, ai nn. 8767/6742.

Note: - TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 9200 Registro Generale 11516 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2933 del 27/10/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Come attestato dalla comunicazione prot. 2503 del 28/03/18 dell'Ufficio Tecnico di Ceppaloni in risposta a richiesta del CTU (cfr. all. 3), l'immobile è antecedente al 1967 e non risultano agli atti del Comune licenze edilizie o altri elaborati tecnici, né sono rilevabili atti autorizzativi per interventi di manutenzione o ristrutturazione.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del presidente della Provincia di Benevento prot. n.49 del 08/08/2008, pubblicato sul BURC n.39 del 29/09/2008
Zona omogenea:	BR1 - Zone interamente edificate sature
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 42-43 Norme Tecniche di Attuazione Cfr. All. 3

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione Fg 18 p.Ila 206 sub. 4**

Il fabbricato presenta affaccio principale verso nord-ovest su via 28 ottobre, ed è posto all'angolo con la via secondaria Caseparente.

Nonostante l'affaccio molto panoramico libero da costruzioni verso la valle ed i monti del Taburno, la facciata riceve poca luce solare diretta ed è molto esposta ai venti freddi settentrionali. In facciata è presente una canna fumaria il cui rivestimento in laterizi appare lesionato in più punti e privo di finitura.

Il fabbricato è di origine antecedente al 1967, presumibilmente risalente agli anni 30 del secolo scorso (come specificato dall'attestazione rilasciata dal dirigente dell'U.T.C. di Ceppaloni, cfr. all.3) con costruzione tradizionale in muratura piena portante con solai in putrelle e tavelle, nonostante alcune alterazioni avvenute nel tempo, ed è costituito attualmente da 2 unità immobiliari. L'unità oggetto di esecuzione è situata ai piani inferiori, con 2 accessi indipendenti dalle strade sopraccitate a servire direttamente piano terra e piano primo.

L'accesso al piano terra da via 28 Ottobre avviene tramite una porta finestra che affaccia sullo spazio lastricato recintato sul fronte strada e che fornisce illuminazione alla stanza principale-soggiorno con camino.

Il piano terra comunica con il primo piano tramite una scala metallica posta in fondo a tale ambiente, di fattura molto economica e piuttosto disagiata nell'uso. Oltre la cucina adiacente al soggiorno illuminata da una finestra, in un piccolo vano con servizio igienico e' presente una botola con sottostante scaletta verso l'interrato, unico ambiente con finitura rustica e pavimento in cemento, con altezza netta al soffitto di circa 180 cm, e che presenta 2 strette bocche di lupo per ventilazione verso la facciata principale.

Al primo piano è possibile accedere tramite un portone in legno da via Caseparente e rampa di scale interna di circa 5 gradini. Su tale ingresso si apre un vano con i residui di una scala che originariamente conduceva ai piani superiori (altra proprietà), adesso occlusa e murata superiormente. Si accede quindi ad una stanzetta con finestra che funge da disimpegno tra il bagno cieco e la stanza da letto principale con affaccio sul balcone.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: Interrato, Terra, Primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7 - 3,6 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in scarse condizioni di manutenzione per quanto riguarda le componenti e finiture esterne ed in pessime condizioni di manutenzione relativamente all'interno.

Si riscontrano numerose problematiche relative ad infiltrazione di umidità dai piani superiori, dalle pareti esterne e dalle parti dell'edificio contro terra che hanno determinato un consistente stato di degrado all'interno tale da richiedere estensivi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per rendere di nuovo funzionale ed abitabile l'immobile.

L'impianto di riscaldamento è assente. L'impianto elettrico è presente ma non a norma. L'impianto idrico sanitario e gli scarichi necessitano di totale revisione. Il balcone si presenta degradato come pavimentazione ed impermeabilizzazione, con danneggiamento del frontalino e dell'intradosso della soletta. In facciata saranno necessari lavori di riparazione per la finitura ad intonaco e per la canna fumaria, risolvendo i punti di infiltrazione di acque meteoriche ed umidità in corrispondenza degli infissi, lungo la strada e dal lastricato di accesso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: da ristrutturare - Note: Il balcone si presenta molto degradato come pavimentazione ed impermeabilizzazione. L'intonaco e la sottostante parte in cemento armato appaiono di conseguenza danneggiati lungo il frontalino nonché all'intradosso.
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni - Note: Le travi in ferro, a vista in vari punti a causa del distacco di intonaco dal soffitto, appaiono ossidate e pertanto necessitano di trattamento di ripristino anti corrosivo.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppi infissi materiale: infissi dal lato interno in legno, infissi dal lato esterno in alluminio anodizzato protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette condizioni: sufficienti - Note: Primo piano
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse - Note: Piano terra
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse - Note: Piano interrato
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: da ristrutturare - Note: Il portone di ingresso su via Caseparente che fornisce accesso diretto al primo piano è di buona qualità ma in cattive condizioni a causa

dell'assenza di manutenzione e dell'umidità.

Scale posizione: **interna** rivestimento: **acciaio** condizioni: **da ristrutturare**
 - Note: La scala interna metallica tra piano terra e primo piano a configurazione angolare appare di fattura molto economica. Si presenta piuttosto disagiata nell'uso per i gradini alti e la pedata ridotta a causa dei vincoli di spazio imposti dalla stanza.

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Fognatura condizioni: **scarse**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **pessime**

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Varie:

La finitura interna ad intonaco e pittura si presenta degradata in maniera diffusa, sia a causa dell'umidità proveniente dall'esterno su pareti, solai ed in corrispondenza delle aperture, che a causa di alcuni fenomeni fessurativi di varia natura prevalentemente derivanti dall'assenza di manutenzione e dalla scarsa qualità di esecuzione. La cattiva qualità della pittura ne ha determinato il distacco in più punti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo del 31/01/2018 (cfr. all.5) applicando la metodologia illustrata nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio: a) vani principali e accessori diretti. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Superficie interna netta vani principali: mq. 66,00 - Superficie commerciale mq. 94,30

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00
Cantina	sup reale lorda	40,00	0,20	8,00
Balcone	sup reale lorda	6,00	0,30	1,80
Area esterna	sup reale lorda	15,00	0,10	1,50
		144,00		94,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Comune di Ceppaloni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 850

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

Per effettuare la valutazione complessiva dei beni sono stati considerati il contesto di mercato marginale e le caratteristiche di scarso pregio degli immobili in relazione alla limitata illuminazione naturale, all'economia di finiture e materiali ed alla configurazione planimetrica che presenta diversi vincoli, nonché il relativo stato scadente di manutenzione.

Al fine di raggiungere il risultato più attendibile possibile, si è proceduto ad effettuare una stima basata sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione con valori noti di beni simili o assimilabili rilevati nella zona, tenendo presente la destinazione d'uso, destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione, e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte.

Per la valutazione dell'unità immobiliare censita al Fg. 18 p.la 206 sub. 4 del Comune di Ceppaloni, considerando lo stato di manutenzione degli immobili, è stata utilizzata la media aritmetica

dei valori minimi reperiti presso le seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2017, Comune di Ceppaloni, Fascia Semi-centrale/ Zona urbana semicentrale - Frazione Beltiglio, Frazione San Giovanni, per tipologia di Abitazione di tipo economico, con stato conservativo Normale:

min 760,00 €/mq; max 850,00 €/mq

- Indagini locali presso agenzie immobiliari e siti specializzati:

min 200,00 €/mq; max 600,00 €/mq

Considerato dunque lo stato manutentivo degli immobili e le condizioni attuali del reale mercato immobiliare della zona, la posizione rispetto alle vie di comunicazione principali e ad altri centri importanti (circa 20 minuti in auto per Benevento), si considera il seguente prezzo unitario derivante dalla media aritmetica dei valori inferiori dei due intervalli per cui:

Prezzo unitario medio: $(760,00 \text{ €/mq} + 200,00 \text{ €/mq})/2 = 480,00 \text{ €/mq}$

A tale prezzo considerato comprensivo degli interventi di manutenzione ordinaria andrà poi detratta la somma da destinare ai necessari interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento dall'umidità, e di realizzazione ex novo o messa a norma degli impianti presenti come di seguito specificato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Ceppaloni (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2017

- Indagini locali presso agenzie immobiliari e siti specializzati..

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione Fg 18 p.IIIa 206 sub. 4. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa (semplificata).

Considerando che la superficie totale ragguagliata dell'unità immobiliare è di 94,30 mq, il valore del fabbricato risulta essere il seguente:

Superficie 94,30 mq * 480,00 €/mq = € 45.264,00

A tale importo vanno applicate le detrazioni di seguito elencate, facendo riferimento ai criteri minimi di abitabilità in ambito residenziale (Decreto ministeriale Sanità del 5 luglio 1975) in quanto a dotazioni impiantistiche ed ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per porre rimedio alle più rilevanti problematiche di degrado presenti:

- Adeguamento a norma dell'impianto elettrico, € 3.000,00 circa
- Predisposizione di impianto di riscaldamento, € 5.000,00 circa
- Adeguamento dei servizi igienici, attualmente insufficienti, e revisione dell'impianto idrico-sanitario in condizioni di obsolescenza, € 6.000,00 circa
- Lavori di manutenzione straordinaria per porre rimedio al degrado della soletta del balcone, € 2.000,00 circa
- Lavori di manutenzione straordinaria per il risanamento dall'umidità presente, € 2.000,00 circa

Si stimano in totale € 18.000,00 incluse spese tecniche, ovvero un'incidenza del 40% circa sul valore originario.

Valore totale dell'unità immobiliare considerate le detrazioni:

€ 45.264,00 - 18.000,00 = € 27.264,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	83,00	€ 480,00	€ 39.840,00
Cantina	8,00	€ 480,00	€ 3.840,00
Balcone	1,80	€ 480,00	€ 864,00
Area esterna	1,50	€ 480,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.264,00
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria detrazione di €			€ -18.000,00
Valore corpo			€ 27.264,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.264,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.632,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Fg 18 p.IIIa 206 sub. 4	Abitazione di tipo popolare [A4]	94,30	€ 27.264,00	€ 13.632,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.363,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si rende necessario pervenire ad una vendita unitaria dell'immobile, viste le caratteristiche qualitative, tipologiche e di distribuzione del bene, nonché la sua possibile commerciabilità che ne rendono sconsigliabile la divisione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.268,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.268,80

Lotto: 002 - Terreno

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: Terreno Fg 18 p.Illa 339.

sito in Ceppaloni (Benevento) CAP: 82010 frazione: frazione San Giovanni di Ceppaloni

Note: Si tratta di lotto intercluso nei pressi della strada comunale Tressanti, sito immediatamente al di fuori dell'abitato della frazione di San Giovanni di Ceppaloni. L'accesso è disagiata. Il terreno è in declivio e versa in stato di abbandono. Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade nelle ZTO: C1, G2, E. Il lotto in oggetto confina a nord-est con la p.Illa 1004 fg. 18, tramite la quale è possibile raggiungere la strada comunale Tressanti, e la p.Illa 1003 fg. 18; a sud con la p.Illa 633 fg. 18 e la p.Illa 11 fg. 18; a ovest con la p.Illa 80 fg. 17; a ovest e a nord con la p.Illa 1065 fg. 18.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000 OMISSIS, OMISSIS; Proprietà per 500/1000, sezione censuaria Ceppaloni, foglio 18, particella 339, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 3540 mq, reddito dominicale: € Euro 18,28, reddito agrario: € Euro 15,54

Derivante da: Impianto meccanografico del 16/11/1974

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova subito al di fuori del centro della frazione di San Giovanni, distante circa 4 km dal centro di Ceppaloni, lungo la strada comunale Tressanti che conduce verso la frazione di Tufara Valle e la via Appia distante circa 5 km, da cui è possibile raggiungere Montesarchio o Benevento in circa 20 minuti. La zona sita in area rurale collinare, molto tranquilla, è costituita da un edificato che non supera i 3 piani, circondato da orti, terreni agricoli ed aree boschive (area protetta del Bosco di Ceppaloni) a cavallo della Valle Caudina e della Valle del Sabato.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Piccoli esercizi commerciali nel centro (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Leucio del Sannio (BN), Arpaia (BN).

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF Montagna di Sopra, Pannarano (BN) - Parco Regionale del Partenio .

Attrazioni storiche: Borgo e castello di Ceppaloni.

Principali collegamenti pubblici: Linea di autobus extraurbani verso Benevento, Montesarchio (BN)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/11/2014 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 11/02/2015 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Fg 18 p.IIa 339

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: Non specificato

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/1992 al 18/06/2013 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro delle Successioni in Benevento, in data 30/12/1992, ai nn. 81/500; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Benevento, in data 29/08/1995, ai nn. 6724/7844.

Note: - TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 9199 Registro Generale 11515 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2933 del 27/10/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risul-

tante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro di Benevento, in data 18/06/2013, ai nn. 1203/9990; trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Benevento, in data 06/08/2013, ai nn. 8767/6742.

Note: - TRASCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 9200 Registro Generale 11516 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 2933 del 27/10/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del presidente della Provincia di Benevento prot. n.49 del 08/08/2008, pubblicato sul BURC n.39 del 29/09/2008
Zona omogenea:	C1 - Aree residenziali urbanizzate per edilizia privata (1211 mq); E - Usi agricoli (46 mq); G2 - Produzione d'aree dell'ambito della tutela mirata (546 mq); STR_CIM - Rispetto strade (1153 mq); STR_PROG - Strade di progetto (589 mq).
Norme tecniche di attuazione:	Cfr All. 3
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:	0,7 mc/mq (C1); 0,2-0,4 mc/mq (E); 0,05 mc/mq (G2)
Altezza massima ammessa:	8,5 m - n.2 piani fuori terra, compreso il piano T
Altro:	cfr. All. 3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I vincoli di PRG previsti dalle zone STR_CIM e STR_PROG risultano decaduti, essendo trascorsi oltre 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico vigente (ex art. 2 legge n.1187/1968 come recepito da art.9 DPR n.327/2001).

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Terreno Fg 18 p.III 339**

Il lotto è posto nei pressi dell'ingresso al centro abitato della frazione di San Giovanni di Ceppaloni dalla strada comunale Tressanti, proveniente da Tufara Valle. Si tratta di appezzamento di terreno incolto di forma mediamente irregolare. Il lotto è intercluso e comunica con la su citata strada tramite la p.III 1004 da cui attualmente risulta però arduo accedere a causa dell'accentuata pendenza tra la stessa ed il lotto in oggetto, dovuta a modifiche locali della topografia provocate da accumulo di terra e detriti avvenuti nel tempo. L'accesso al lotto risulta complicato, oltre che dalla configurazione del terreno, dalla presenza di abbondante vegetazione spontanea costituita in parte da foresta (roverelle, pioppi ed olmi) ed in parte da rovetto. Il terreno si trova in leggero declivio verso sud-ovest, con buona esposizione protetta da nord.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.540,00**

il terreno risulta di forma Irregolare (trapezoidale) ed orografia acclive

Tessitura prevalente medio impasto - argillosa

Sistemazioni agrarie incolto occupato per gran parte da foresta e rovetto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno appare in stato di abbandono presumibilmente da lungo tempo e risulta di difficile accessibilità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno misura complessivamente 3.540 mq, come rilevabile dai dati di superficie catastale a confronto con le aerofotogrammetrie ed i dati presenti al Comune di Ceppaloni (con uno scarto minimo di 1%), in mancanza di un rilievo puntuale dell'intero appezzamento impossibile da eseguirsi nelle condizioni attuali a causa della vegetazione presente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Mista	sup reale lorda	3.540,00	1,00	3.540,00
		3.540,00		3.540,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la valutazione complessiva dei beni, al fine di raggiungere il risultato più attendibile possibile, si è proceduto ad effettuare una stima basata sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione con valori noti di beni simili o assimilabili rilevati nella zona per quanto riguarda la vendita di terreni edificabili, tenendo presente il contesto di mercato, la destinazione d'uso, la destinazione urbanistica, lo stato di manutenzione e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte.

Sono dunque stati considerati l'ambito di mercato marginale e le caratteristiche di scarso pregio del terreno in relazione allo stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea, nonché alla difficile accessibilità ed alla irregolare configurazione planimetrica e topografica del lotto che risulta inoltre intercluso.

Dall'indagine svolta sul territorio presso agenzie immobiliari e siti specializzati sono stati reperiti valori oscillanti tra min 6,00 €/mq; max 12,00 €/mq per terreni in parte agricoli ed in parte edificabili assimilabili.

Per la valutazione del terreno censito al Fg. 18 p.lla 339 del Comune di Ceppaloni, si attribuisce un valore medio di 9 €/mq, considerate le caratteristiche in precedenza evidenziate in merito al mercato ed alla qualità del lotto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Ceppaloni (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Decreto Dirigenziale, Giunta Regionale della Campania, DRD n.69 del 13/03/2018, Pubblicazione dei valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2018: Provincia di Benevento, Zona n.3;

- Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2017;

- Indagini locali presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare e siti specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg 18 p.lla 339.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima sintetica comparativa (semplificata).

Considerando che la superficie complessiva del terreno è di 3.540 mq, il valore del bene risulta essere il seguente:

Superficie 3.540 mq * 9,00 €/mq = € 31.860,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Mista	3.540,00	€ 9,00	€ 31.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.860,00
Lotto intercluso - detrazione del 10.00%			€ -3.186,00
Valore corpo			€ 28.674,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.674,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.337,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Fg 18 p.lla 339		3.540,00	€ 28.674,00	€ 14.337,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 1.433,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si rende necessario pervenire ad una vendita unitaria del bene, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua possibile commerciabilità che ne rendono sconsigliabile la divisione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.903,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.903,30

Allegati

- All. 1_ Visure Catastali
- All. 2_ Ispezioni Ipotecarie
- All. 3_ Documentazione Tecnica - Amministrativa
- All. 4_ Rilievo Fotografico
- All. 5_ Rilievo Planimetrico
- All. 6_ Attestato di Prestazione Energetica

Data generazione:
03-04-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Valerio Lonardo

