

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft**

contro:

N° Gen. Rep. 153/2019
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/04/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria Protano**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Olimpia Marciano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto: 001 - Unità immobiliare

Esperto alla stima: Arch. Melania Cermola
Codice fiscale: CRMMLN79R47A783A
Email: m.cermola79@gmail.com
Pec: melania.cermola@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Casa Grassi – Apollosa (BN) – 82030

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Unità immobiliare sita in Apollosa (BN) alla via Casa Grassi, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 10, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 216,91. Piena proprietà 1/1

2. Stato di possesso

Bene: Via Casa Grassi – Apollosa (BN) – 82030

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Casa Grassi – Apollosa (BN) – 82030

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Casa Grassi – Apollosa (BN) – 82030

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft

5. Comproprietari

Bene: Via Casa Grassi – Apollosa (BN) – 82030

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Casa Grassi – Apollosa (BN) – 82030

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: Via Casa Grassi – Apollosa (BN) – 82030

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Prezzo da occupato: € 89.994,08

Bene in Apollosa (Benevento)
Località/Frazione San Giovanni
 Via Casa Grassi, s.n.c.

Lotto: 001 - Unità immobiliare

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 popolare [A4] sito in: Apollosa (BN), via Casa Grassi

Unità immobiliare sita in Apollosa (BN) alla via Casa Grassi, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 10, categoria A/4, consistenza 4 vani, rendita catastale € 216,91. Casa unifamiliare al piano terra e primo, caratterizzato da cucina, camera e bagno al piano terra; disimpegno, due camere da letto, e bagno al piano primo. Alla suddetta particella è graffata un'area esterna di circa 250 mq. L'area esterna è, in parte, adibita ad accesso carrabile, in parte adibita ad aia con un pozzo (75 mq) e in parte a giardino (175 mq).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di € - Proprietà

Cod. Fiscale: residenza: via Guido Castelnuovo 52 scala A interno 5, Roma - Stato Civile: celibe all'epoca dell'acquisto - Ulteriori informazioni sul debitore: Apu..

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in Apollosa alla via Casa Grassi, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 10, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 216,91.

Derivante da: La particella 10 del foglio 21 del Catasto Fabbricati veniva costituita il 13/06/1989 con prot. n. 2340, è variata in data 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario ed in data 25/01/2011 per variazione toponomastica richiesta dal comune.

Confini: Il bene confina a nord con le particelle 616 e 9 di proprietà a sud con la particella 617 di proprietà e ad ovest con la via Casa Grassi. I confini sono delimitati da muro di cinta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali, tuttavia, esistono delle anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale della particella in esame, in scala 1:200, presenta una distribuzione interna diversa dallo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo di accesso del 02/12/2022. Il porticato al piano terra è stato trasformato in ingresso e camera, la parete tra deposito e garage è stata abbattuta al fine di realizzare un unico ambiente, la cucina. Sulla parete sud, in corrispondenza del vano scala, è stata realizzata una finestra.

Sarà, quindi, opportuno accatastare correttamente l'immobile.

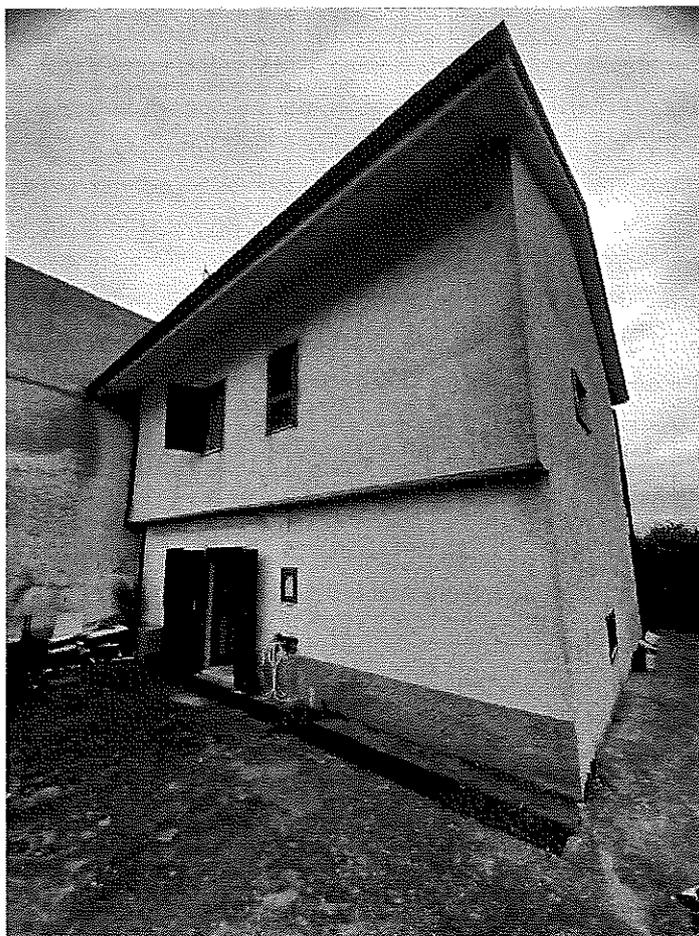
Regolarizzabile mediante: opportuna procedura Docfa di aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione interna.
Docfa di aggiornamento della planimetria catastale: € 800,00
Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato sorge in una zona a vocazione agricola, alla via Casa Grassi lungo la quale sono presenti altre unità residenziali con caratteristiche simili.



Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Benevento, Campoli del Monte Taburno, Castelpoto, Ceppaloni, Montesarchio, Roccabascerana (AV), San Leucio del Sannio.

Attrazioni paesaggistiche: Il territorio di Apollosa si estende per circa 21 kmq ed è delimitato ad est dal Torrente Corvo-Serretella e ad ovest dal Torrente Lossauro. Cartograficamente appartiene al foglio 173 della Carta Geologica d'Italia con scala 1.100000 denominata "Benevento",

mentre nelle tavolette dell'I.G.M. ricade nel foglio I.G.M. n.173 Tav.NORD-EST III. L'orientamento prevalente è secondo le direttrici NNW-SSE, mantenendo un andamento pressoché parallelo alle strutture appenniniche del Taburno e del Partenio. La particolare natura geologica dei terreni ed una certa regolarità nella distribuzione delle dislocazioni tettoniche hanno determinato l'incisione di valli nella stessa direzione (Torrente Serretelle e Lossauro). L'andamento morfologico della zona è quanto mai vario e legato ai tipi di terreno esistenti ed al loro assetto stratigrafico-strutturale. Infatti, laddove affiorano termini a prevalente componente argillosa, si sono osservati intensi fenomeni erosivi e franosi. Il Torrente Serretelle rappresenta la quota più bassa dell'intero tenimento del Comune con 160 m.s.l.m. nel tratto di confine con il Comune di Ceppaloni e San Leucio del Sannio, mentre a sudovest dell'abitato, verso il confine con il Comune di Montesarchio e Roccabascerana (C/da Izzi), la quota raggiunge i 200 m.s.l.m., a nord-est si raffigura lo spartiacque con i confini dei Comuni di Benevento e Castelpoto con un'altitudine a Toppo Pallotta di 438 m.s.l.m. e quota di 650 m.s.l.m. a Monte Mauro al confine nord-ovest con Campoli del Monte Taburno. L'agro può essere definito di bassa e media collina, caratterizzato da profili morbidi nelle aree di affioramento dei terreni argillosi e da pendii più scoscesi e da forre nelle zone a prevalenza argillosa.

Le quote altimetriche del territorio variano da un minimo di circa 145m s.l.m. ad un massimo di circa 625m s.l.m. in particolare, l'abitato di Apollosa si sviluppa su un dorsale con orientamento NE-SW, a una quota media di circa 400m s.l.m.

Attrazioni storiche: Nel comune di Apollosa si conservano i ruderi dell'antico castello e un palazzo baronale.

Le chiese di interesse sono: Santa Maria Assunta, San Giuseppe (chiesa inserita nel palazzo ducale Varricchio), San Giovanni Battista (Cappella rurale), San Domenico, in località Taverna (chiesa sconosciuta e diruta passata a proprietà privata).

Principali collegamenti pubblici: La stazione dei treni più vicina, 4,7 KM, è quella di Tufara Valle - Arpaise - Ceppaloni, posta sulla tratta Benevento-Cancello.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

Nel ventennio si registrano le seguenti iscrizioni:

- NN. 167/42 del 04/10/2007 ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo con atto del 20/12/2006 per Notaio Luigi Michele Delli Veneri di San Giorgio del Sannio, rep. 59847 a favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft, P.I. 01666200215, contro)
C.F. N. Oneri di cancellazione pari a 35 euro.

- NN. 5155/1425 del 10/04/2007 ipoteca legale nascente da atto del 27/03/2007 emesso dalla Gerit Spa – Agente riscossione provincia di Roma, rep. 179741, contro)
C.F. Ipoteca euro 35.444,00. Oneri di cancellazione pari a 0,50% del valore di vendita ma non superiori allo 0,50% del valore dell'ipoteca ovvero 177,22 euro.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/05/2017 ai numeri 5108/4123, a favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft, P.I. 01666200215, contro _____ C.F. _____ . Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 02/10/2019 ai numeri 10469/8545, a favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft, P.I. 01666200215, contro _____), C.F. _____ pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 10. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n/a

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

Millesimi di proprietà: 1000/1000 di

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: L' APE comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ co nato ad Apollosa il _____ per la quota di 1000/1000 dal 20/12/2006 ad oggi. Per la quota di 5/6 in forza di acquisto per atto del 20/12/2006, notaio Delli Veneri L. con sede in San Giorgio Del Sannio, repertorio n. 59846.

Titolare/Proprietario: _____ minorella nata ad Apollosa il _____ la quota di 167/1000, _____ itino nato a Montesarchio il _____ per la quota di 666/1000, _____) nato ad Apollosa _____ ar la quota di 167/1000 dal 22/04/2001 al 20/12/2006. In forza di atto di passaggi per causa morte del 22/04/2001, UR sede Napoli, volume 4656 n. 3821.

Titolare/Proprietario: _____ a, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ ciascuno dal 11/06/1991 al 22/04/2001. In forza di atto di compravendita del 11/06/1991, per pubblico ufficiale Barricelli, con sede in Benevento, repertorio n. 204968.

Titolare/Proprietario: nato ad Apollosa il la quota di 1000/1000 dal 13/06/1989 al 11/06/1991. Costituzione del 13/06/1989 n. 2340.1/1989.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 4032 del 03/11/1987;
Tipo pratica: Legge 14.5.81 n. 219
Per lavori: Ricostruzione di un fabbricato urbano
Presentazione in data 16/05/1983
Autorizzazione Genio Civile di Benevento n. 2354 del 14/03/1988
Autorizzazione di Abitabilità n. 1968 del 03/06/1991

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato ricostruito nel 1987 con autorizzazione a costruire e contributo economico approvato dal comune di Apollosa il 03/11/1987 ai sensi della legge 219/81.

Dalla planimetria progettuale, risalente al 1987, si evince che l'immobile presenta una distribuzione interna diversa dalla costruzione originale. La parete tra garage e deposito è stata abbattuta al fine di realizzare un unico ambiente, è stato realizzato un bagno nel sottoscala, il porticato è stato chiuso per realizzare il disimpegno ed una stanza.

Regolarizzabile mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità relative alla distribuzione interna, alla chiusura del porticato ed alla variazione di destinazione d'uso di alcuni vani sono sanabili mediante SCIA in sanatoria con pagamento di una sanzione pecuniaria presso l'ufficio tecnico del comune.

SCIA in sanatoria: 1.000,00 €

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Il Lotto ricade in zona B3 di completamento rado del tessuto urbano marginale ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera del Consiglio Comunale n.2 del 07/02/2006. Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica alta, zona sismica 1, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Le zone "B3" comprendono le aree marginali al centro urbano consolidato e definiscono il tessuto periurbano già urbanizzato.

Il Piano si attua in tale zona mediante intervento edilizio diretto da effettuarsi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 1,5 mc/mq

Rc = 0,40 mq/mq

H = 10,00 m

Np = 2 (oltre seminterrato e sottotetto)

Dc = esistente, in aderenza o 5 m in caso di variazione di sagoma

Sono consentite destinazioni d'uso residenziali e misto residenziali, terziarie, produttive, nonché commerciali. È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso dei piani terreni da residenze o depositi verso destinazioni commerciali o terziarie, purché le nuove destinazioni non comportino la presenza o lo stoccaggio di sostanze inquinanti o comunque pericolose. Per gli adeguamenti igienico-funzionali è possibile la riconversione delle attuali superfici e volumi esistenti. Sono ammessi incrementi volumetrici, nei limiti del 20% della cubatura esistente, per l'eventuale necessità di adeguamenti igienici, da comprovare a norma di legge.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	n. 2 del 07/02/2006 Consiglio Comunale
Zona omogenea:	B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Unità immobiliare sita in Apollosa (BN) alla via Casa Grassi, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 10, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita catastale € 216,91. Casa unifamiliare al piano terra e primo, caratterizzato da cucina, camera e bagno al piano terra; disimpegno, due camere da letto, e bagno al piano primo. Alla suddetta particella è graffata un'area esterna di circa 250 mq. L'area esterna è, in parte, adibita ad accesso carrabile, in parte adibita ad aia con un pozzo (75 mq) e in parte a giardino (175 mq).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

sco - Proprietà

Cod. Fiscale: ...

Residenza: via Guido Castelnuovo 52 scala A interno 5, Roma - Stato Ci-

vile: celibe all'epoca dell'acquisto - Ulteriori informazioni sul debitore: Nato ad Apollosa

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di 508,66 mq

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 livelli fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha pianta rettangolare con fondazioni costituite da reticolo di travi rovesce con sezione a T. La struttura portante dell'edificio è in travi e pilastri in c.a. e si sviluppa su

due livelli con collegamento verticale mediante scala interna. Le rompagnature sono in doppia fodera di mattoni forati per uno spessore complessivo di 30 cm. La copertura è a falde inclinate contrapposte ricoperte da tegole in laterizio del tipo Marsiglia.

Le rifiniture interne sono in normale stato di conservazione e manutenzione.

Gli ambienti sono ben illuminati da finestre e portefinestre che consentono l'accesso all'aia e al balcone.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in pvc. Sono presenti, inoltre, persiane esterne in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli scarichi sono convogliati nel pozzo nero, non è presente la fogna.

L'impianto di riscaldamento è predisposto, ma il generatore ed i terminali sono assenti. Al piano terra è presente un camino.

L'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, esiste un certificato di collaudo dell'impianto del 1990.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 02/12/2022, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Cucina	31,54	1	31,54
Ingresso	4,65	1	4,65
Camera 1	7,73	1	7,73
Sottoscala/bagno	3,90	1	3,90
Vano scala	7,50	1	7,50
Camera 2	22,85	1	22,85
Camera 3	14,09	1	14,09
Bagno	8,00	1	8,00
Disimpegno	4,05	1	4,05
Balcone	5,53	0,3	1,66
Area esterna	95,07	0,3	28,52
Aia	77,83	0,1	7,78
Terreno	185,93	0,1	18,59
Tot. mq 468,67			Tot. mq 160,87

L'unità immobiliare, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, ammonta a 468,67 mq. S'intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 160,87 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di

508,66 mq di cui 144,30 mq residenziale e 364,36 non residenziale. Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione medio del 15,5%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a $144,30 + (364,36 \times 0.155) = 200,78$ mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.80 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	364,36	0,155	56,48
residenziale	sup reale lorda	144,30	1,00	144,30
		508,66		200,78

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Periferica/ZONA SEMICENTRALE URBANA - CONTRADA SAN GIOVANNI, codice di zona D3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

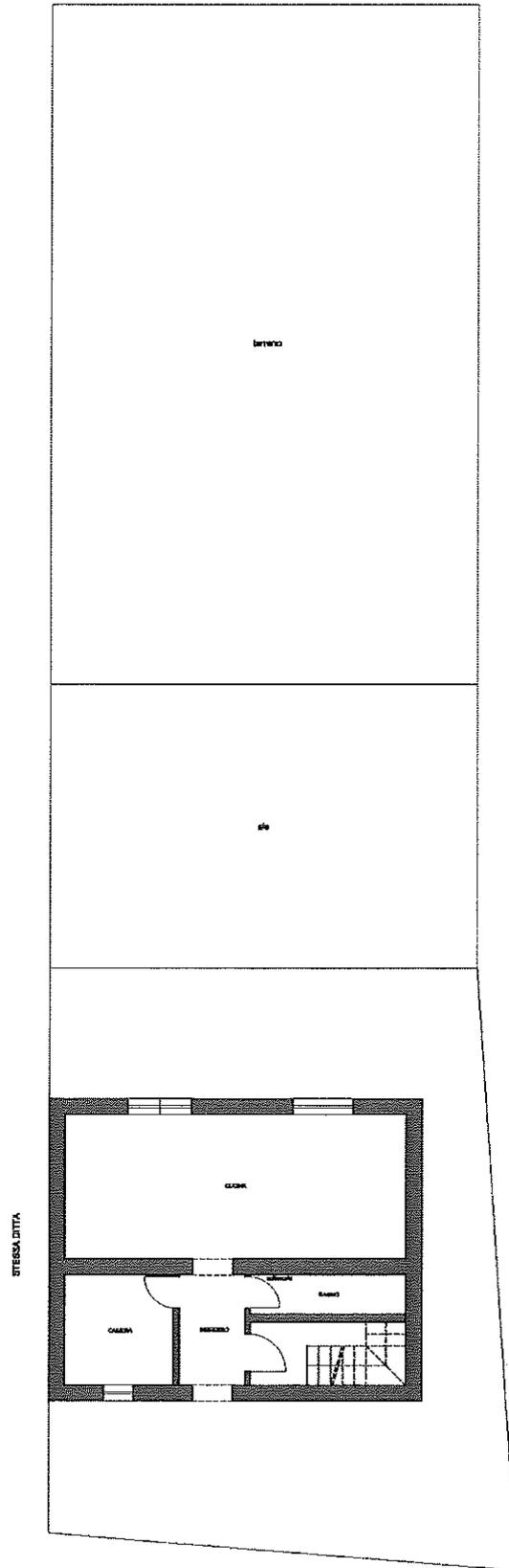
Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

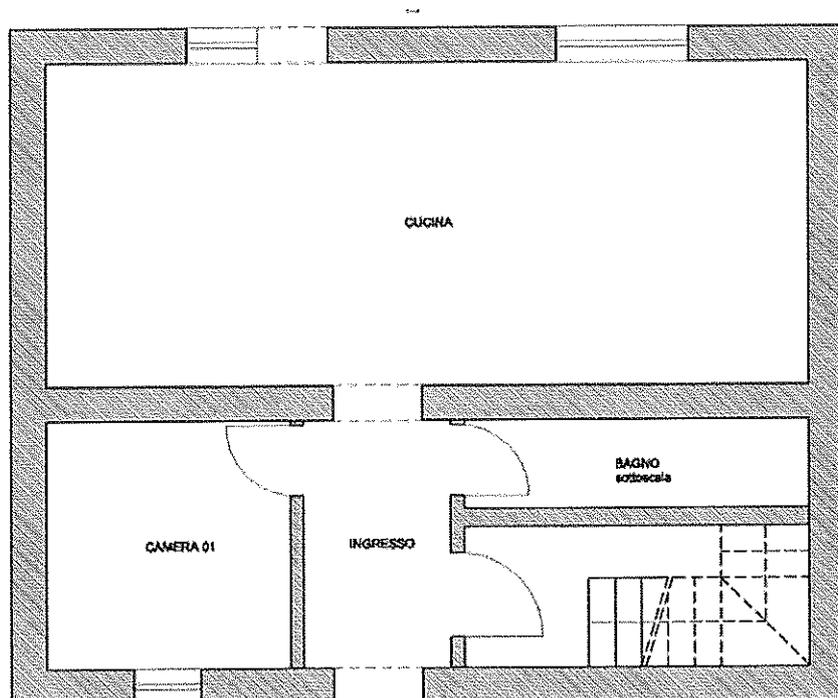
Valore di mercato min (€/mq): 590,00

Valore di mercato max (€/mq): 670,00

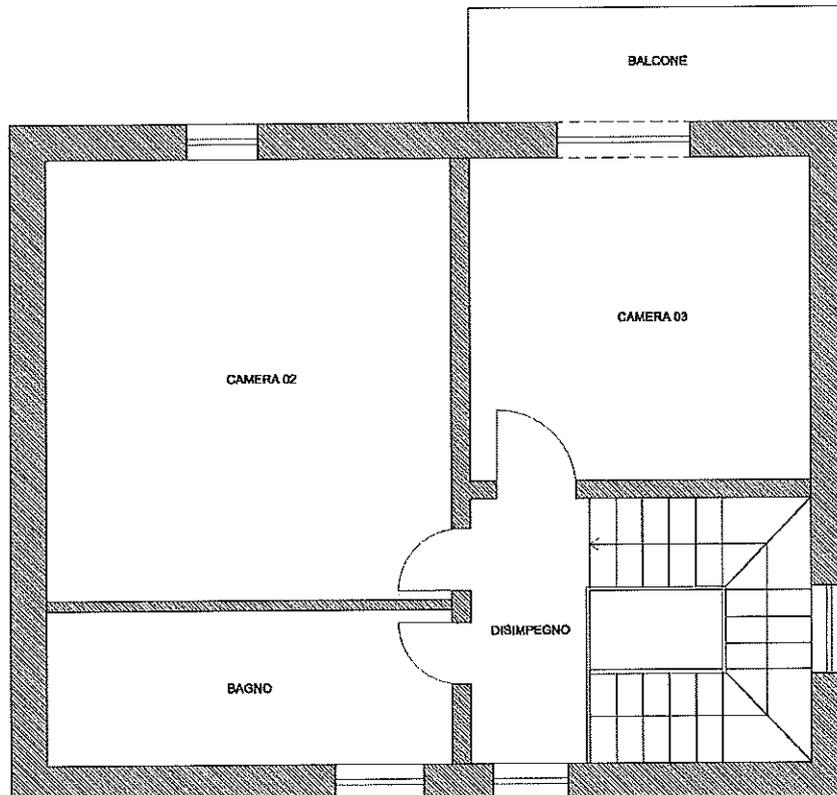
Piano Terra con lotto



Piano Terra h 2.80



Piano Primo h 2.80



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- A. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione online dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- B. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
- C. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale è quella lorda omogeneizzata, ovvero 200,78.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 590,00 €/mq; max 670,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 200,00 €/mese; max 300,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

Punto C - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Scarsa richiesta di acquisto e fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Scarsità di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le

minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 350,00 €/mq ad un massimo 450,00 €/mq. Valore unitario medio: 400,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Apollosa;

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare;

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre;

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	56,48	€ 630,00	€ 35.582,40
residenziale	144,30	€ 630,00	€ 90.909,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.491,40
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 120.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 80.312,00
Valore corpo			€ 108.934,47
Valore complessivo intero			€ 108.934,47

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	€ 108.934,47	€ 108.934,47

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%):	€ 16.340,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 800,22

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, non risulta comodamente divisibile. È stato previsto un unico lotto per la vendita.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.994,08**

Allegati

1. Certificati catastali per immobile
2. Planimetria catastale degli immobili
3. Pratiche edilizie ed autorizzazioni
4. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre
5. Rilievo fotografico
6. Elenco sintetico delle formalità
7. PUC e Norme Urbanistiche

Data generazione:
28-12-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Melania Cermola

