
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MOLISANNIO S.P.A**

contro

N° Gen. Rep. **271/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

25/02/2015

Giudice delle
esecuzioni:

Doft. MICHELE CUOCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1 – FABBRICATO via Valfortore
(p.lla 1421 subb 11 e 19 del foglio90)

LOTTO N.2 - FABBRICATO Vico secondo Tomasini
(p.lla 344 sub 1 foglio 90)

Esperto alla stima: **Geom. Carmine Giuseppe Iadevaia**
Codice fiscale: DVICMN73P10B963K
Partita IVA: 01045370622
Studio in: Via S. Pietro 5 - Durazzano
Telefono: 0823 719914 - cell. 392-9050687
Fax: 0823 719006
Email: carmine_iadevaia@yahoo.com
Pec: carminegiuseppe.iadevaia@geopec.it



Beni in **San Bartolomeo In Galdo (Benevento)**
Località/Frazione
Via Valfortore n.122

Lotto: N.1 - FABBRICATO VIA MURO ROTTO

Identificato con il fabbricato di cui al foglio 90 p.lle 1421 subb 11 e 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 11.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Bartolomeo In Galdo (Benevento) CAP: 82028, Via Muro Rotto (catastalmente indicata con via Valfortore nc 122)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

1/2 piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

piena Proprietà

Note: l'immobile è stato acquistato in comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

11, scheda catastale BN0078993, indirizzo via Valfortore n 122, piano T-1, sezione censuaria H764, categoria A\4, classe 1, consistenza 3,5, rendita € 162,68

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico) del 05/09/1996 n.3631.2/1996 in atti dal 25/08/1997, per notaio A. Di Flnizio da San Bartolomeo in Galdo.

Confini: P.LLA 1421 sub 19 a nord, Strada comunale di via Muro Rotto ad est, Vano scala condominiale e altri sub della p.la 1421 a sud e terrapieno ad Ovest

Si dichiara la conformità catastale.



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

**B. Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 19
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Bartolomeo In Galdo (Benevento), Via Murorotto.**

Occupato dal nucleo familiare del sign.
convenzione matrimoniale atto di

Data di rilascio 03/04/1997

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Trascrizione del 04/04/1997- Registro particolare 2619 Registro Generale 2965
Pubblico ufficiale Sangiuolo Vito Antonio Repertorio 29418 del 26/03/1997
ATTO TRA VIVI –**COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

1) **TRASCRIZIONE del 22/11/2013** - Registro Particolare 9576 Registro Generale 12856

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2732 del 29/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2) **ISCRIZIONE del 30/09/2014** - Registro Particolare 661 Registro Generale 8981

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 556/1714 del 29/09/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 11 e 19

4.3 Trascrizione del 22/11/2013- Registro Particolare 9576 Registro Generale 12856
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- A. Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 11**
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Bartolomeo In Galdo (Benevento), Via Valfortore nc 122

Spese medie annue: € 300,00

Spese scadute: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica : presente

Indice di prestazione energetica: classe G 276,307 kwh/mq*anno

- B. Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 19**
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Bartolomeo In Galdo (Benevento), Via Muro rotto

Spese medie annue: € 150,00

Spese scadute: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: per il sub 11 p.lla 1421

Titolare/Proprietario:

- 1. - Dall' impianto meccanografico del 30/06/1987 al 05/09/1996**

proprietà per 500/1000

proprietà per

500/1000.

- 2. - Dal 05/09/1996 ad oggi**

Titolare/Proprietario:

ai

n. 2412 registrato a BENEVENTO in data 06/12/1996.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 11

6.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: per il sub 19 p.lla 1421

- 1. Titolare/Proprietario:**

- Dal impianto meccanografico del 30/06/1987 al 30/01/1991

- 2. - Dal 30/01/1991 ad oggi**

Titolare/Proprietario:



Lettieri in data 05/05/1991 ai n. 10545 registrato San Bartolomeo In Galdo in data 17/10/1991

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 19

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna – l'immobile risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, come da consistenza e descrizione chiara ed inequivocabile riportata sui titoli di provenienza.

7.1 Conformità edilizia:

L' immobile risulta conforme.

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 11

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 19

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: zona A
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/
Indice di utilizzazione	/



fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Altro:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 11

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: zona A
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 19

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]**
di cui al punto **Fabbricato p.lla 1421 sub 11**

Il fabbricato è ubicato in via Muro rotto nel centro storico di San Bartolomeo in Galdo, si sviluppa su due livelli fuori terra, in origine collegati tra loro a mezzo di una scala interna oggi rimossa in quanto formante un tutt'uno con la p.lla di cui al sub 19 .

L'accesso all'immobile si ha dalla adiacente strada Via Muro rotto;

L'unità immobiliare è composta da un'abitazione indipendente (formata dalla fusione dei subb 11 e 19).

Il fabbricato originario, con struttura in muratura ordinaria, risale certamente all'inizio dello scorso secolo scorso secondo quanto reperito dalla lettura dei titoli di provenienza.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: 1/2 piena Proprietà
In regime di comunione dei beni

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: piena Proprietà
In regime di comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

è posto al piano T-1

L'edificio è stato costruito nel Antecedente al 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla 1421 foglio 90 del comune di San Bartolomeo in Galdo ha un'altezza interna di circa cm 300.

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Trattasi di un fabbricato in discreto stato di manutenzione



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

L'edificio oggetto di esecuzione si sviluppa su due livelli fuori terra con coperta a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.

La struttura portante è in muratura ordinaria, con chiusure sempre in muratura ordinaria, le chiusure orizzontali sono in parte del tipo a volta (piano terra) ed in parte in latero - cemento al piano primo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
l'immobile è adibito interamente ad abitazione	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
	sup lorda di pavimento	1,00	0,25	0,25
		76,00		75,25

Accessori:

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 19**

Il fabbricato è ubicato in via Muro rotto nel centro storico di San Bartolomeo in Galdo, si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati tra di loro con scala comune con altri sub. L'accesso all'immobile si ha dalla adiacente strada Via Muro rotto, al civico 66. Il fabbricato originario, con struttura in muratura, risale l'immobile risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, come da consistenza e descrizione chiara ed inequivocabile riportata sui titoli di provenienza.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
In regime di comunione dei beni

1/2 piena Proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari
In regime di comunione dei beni

/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **47,00**
è posto al piano T-1

L'edificio è stato costruito nel Antecedente al 1 settembre 1967
L'unità immobiliare è identificata con la p.lla 1421 sub 19 del foglio 90 del comune di San Bartolomeo in Galdo numero SNC di interno, ha un'altezza interna di circa cm 300
E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni Generali dell'immobile: Trattasi di un fabbricato in discreto stato di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: edificio realizzato in muratura ordinaria di due livelli fuori terra oltre sottotetto a doppia falda inclinata – solai al piano terra del tipo a volta ai livelli superiori in latero cemento

Componenti edilizie e costruttive:

Ingresso: tipologia : **doppia anta a battente** materiale : **legno**
Apertura: **manuale** condizioni : **sufficienti**

Infissi esterni: tipologia : **doppia anta a battente** materiale : **legno**
condizioni : **sufficienti**

Infissi interni: tipologia : **doppia anta a battente** materiale : **legno tamburato**
condizioni : **sufficienti**

Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto**



Pavimentazione interna: materiale: piastrelle quadroni in scaglie di marmo condizioni: **buone**

Rivestimento: ubicazione: **bagno** condizioni: sufficienti

Rivestimento: ubicazione: **cucina** condizioni: sufficienti

Scale: posizione: a **soletta rampante** rivestimento in marmo

Impianti:

Antenna tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**
Conformità : **da collaudare**

Elettrico: tipologia: **sottotraccia** tensione: **220v**

Idrico: tipologia: **sottotraccia** alimentazione: diretta da rete comunale rete di
Distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
Conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale (abitazione)	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Residenziale (balcone)	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
		47,00		45,50

Accessori:



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato nel centro abitato di San Bartolomeo in Galdo piccolo Comune della provincia di Benevento.

La zona è pressoché sprovvista di servizi e nella stagione invernale è scarsamente popolata.

I servizi necessari alla vita in collettività possono trovarsi nella città di Lucera, ovvero a circa 30 km dalla zona in parola.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una buona ubicazione. Nonostante permanga una pesante "crisi" nel settore immobiliare, questo tipo di immobili, per via delle modeste consistenze e per le proprie caratteristiche generali, nel contesto in cui si trovano continuano a mantenere quotazioni non particolarmente elevate ma ancora apprezzabili.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l' "offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, queste analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare: fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà,



ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.
 Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.
 Per quanto attiene al caso in esame, si è considerato che in condizioni "ordinarie" all'attualità, fabbricati residenziali vengono alienati a prezzi medi che variano da un minimo di 1000,00 €/mq di Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1100,00 €/mq. Tali valori sono stati reperiti dalle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2013.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,
 Uffici del registro di BENEVENTO,
 Ufficio tecnico del comune di San Bartolomeo In Galdo
 Agenzia immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Bartolomeo In Galdo
 In base alle Indagini di mercato (ovvero la ricerca di immobili simili) "Comparabili" si evidenzia che per tale immobile, nello stato in cui versa **il valore di mercato è di circa €/mq 850,00**

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 11	75,25	76,00	63.962,50	63.965,50
A	Fabbricato di cui alla p.lla 1421 sub 19	45,50	47,00	38.675,00	38.675,00
				102.637,50	102.637,50



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 0,00
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Adeguamenti impianti:

Al valore del lotto di vendita saranno decurtati euro 15.000,00 per l' adeguamento impianti (idrico – elettrico – e riscaldamento)

€ 102.637,50 - € 15.000,00 = € 87.637,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€87.637,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€77.00,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€87.637,50



Beni in **San Bartolomeo In Galdo (Benevento)**

Località/Frazione

Vico Secondo Tomasini n 8-9

Lotto: LOTTO N.2 - FABBRICATO Vico secondo Tomasini

Identificato con il fabbricato di cui al foglio 90 p.lla 344 sub 1

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1.****Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Bartolomeo In Galdo (Benevento)****CAP: 82028, Vico Secondo Tomasini****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

1) foglio 90, particella 344, subalterno 1, scheda catastale BN0078991, indirizzo Vico secondo Tomasini, piano S1-T-1, sezione censuaria H764, categoria a\6, classe 2, consistenza 1,5, rendita € 53.45

Confini: p.lla 344 sub 1, nord: confina con la strada (vico Tomasini); sud: con p.lle 344 e 345 CF; est ed ovest : altri sub della p.lla 344;

Si dichiara la non conformità catastale per i seguenti motivi:
mancanza di corrispondenza della distribuzione del piano secondo (assenza del terrazzo e del piccolo servizio adiacente) erronea rappresentazione della scala interna, costi di regolarizzazione euro 1500,00.

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

FOGLIO 90 - PARTICELLA 344 SUB 1

Caratteristiche zona: in centro storico normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Importanti centri limitrofi:** Foggia a Km. 30 c.a e Campobasso a Km 54 e 61 da Benevento

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria circa 30 km**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1****Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Bartolomeo In Galdo (Benevento),**

Vico Secondo Tomasini

Note: L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero , privo di allacci alle pubbliche utenze ed inagibile sia dal punto di vista sanitario che statico.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

1. **TRASCRIZIONE del 22/11/2013** - Registro Particolare 9576 Registro Generale 12856

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2732 del 29/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in San Bartolomeo In Galdo (Benevento), Vico Secondo Tomasini

Spese medie annue: Non Accertabili

Spese scadute: Non accertabili

Millesimi di proprietà:-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: classe G 583,828 kwh/mq*anno

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



- Dal impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 19/08/1993

1. Titolare/Proprietario:

2. Titolare/Proprietario:

d oggi In
forza di atto di assegnazione a rogito A.Di Finizio in data 19/08/1993 ai nn. 1271 registrato
San Bartolomeo In Galdo in data 08/10/1993

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1

15.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

15.2 Conformità edilizia:

L' immobile risulta *non conforme*:

manca di corrispondenza della distribuzione del piano secondo (assenza del terrazzo e del piccolo servizio adiacente) erronea rappresentazione della scala interna – trattasi comunque di chiari interventi remoti e probabilmente risalenti ad epoca antecedente il settembre 1967, in ogni caso si valutano i necessari costi di regolarizzazione in complessivi euro 3500.

Abitazione di tipo rurale [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1

15.3 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona Omogenea A
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1**

Descrizione : **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1**

Trattasi di fabbricato inagibile e privo di allacci ai pubblici servizi, identificato con la p.lla 344 sub 1 del foglio 90 del comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) ubicato alla via Vico Tomasini snc, l'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **96,70**

è posto al piano terra -primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1° settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con la p.lla 340 sub 1 del foglio 90;

ha un'altezza interna di circa 280 cm al piano terra , di cm 300 al piano primo e di cm 210 al piano secondo;

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile è privo di ogni tipo di allaccio ai pubblici servizi ed in pessimo stato di conservazione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti: l' immobile è privo di ogni tipo di impianto

Ingresso: tipologia : **doppia anta a battente** materiale : **legno**
Apertura: **manuale** condizioni : **pesime**Infissi esterni: tipologia : **singola anta a battente** materiale : **legno**
condizioni : **pesime**Infissi interni: tipologia : **doppia anta a battente** materiale : **legno tamburato**
condizioni : **pesime**Manto di copertura: materiale: **tegole in cotto**Scale: tipologia: a **soletta rampante** senza finiture

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
locale destinato a stalla/deposito	sup lorda di pavimento	28,70	0,40	11,48
trattasi di immobile inagibile				
		96,70		79,48

Accessori:



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL SECONDO LOTTO:**16. Criterio di stima:****16.1 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Uffici del registro di BENEVENTO, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) I valori di mercato, reperiti dal sito dell'agenzia dell'entrate per tale zona e tipologia oscillano da euro 1000 ad euro 1100

16.2 Valutazione corpi:

il valore di mercato di tale immobile è di circa €/mq 200,00

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Fabbricato di cui alla p.lla 344 sub 1	79,48	96,70	15.896,00	15.896,00
				15.896,00	15.896,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% 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:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

16.3 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 10.896,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 10.896,00



CONCLUSIONI

- I beni oggetto di esecuzione sono correttamente e catastalmente identificati con le p.lle:

- Fg. 90 p.lla 344 sub 1 (vico secondo Tomasini)
- Fg. 90 p.lla 1421 sub 11 e sub 19 (via Muro Rotto)

Tutte site in agro del comune di San Bartolomeo in Galdo

-La p.lla 344 sub 1 Fg. 90 risulta in ditta a:

- 1000\1000;

-Le p.lle 1421 subb. 11 e 19 Fg. 90 sono in ditta a:

- per 1\2 in regime di comunione dei beni;
- ar 1\2 in regime di comunione dei beni;

- Conformità catastale:

- il bene di cui al fg 90 p.lla 344 sub1 non risulta conforme e necessita di aggiornamento i cui costi sono valutati in euro 1500,00;
- I beni di cui al fg. 90 p.lla 1421 subb. 11 e 19 risultano conformi

- Conformità urbanistica:

- il bene di cui al fg 90 p.lla 344 sub1 non risulta conforme e necessita di aggiornamento i cui costi sono valutati in euro 3500,00, chiarendo che le difformità sono di chiara remota realizzazione;
- I beni di cui al fg. 90 p.lla 1421 subb. 11 e 19 risultano conformi;

- IMPIANTI:

- il bene di cui al fg 90 p.lla 344 sub1 risulta inagibile e privo di ogni tipo di impianto e finitura;
- I beni di cui al fg. 90 p.lla 1421 subb. 11 e 19 risultano dotati di impianti, funzionanti ma non sono state prodotte le necessarie certificazioni di conformità;

- APE:

- Gli immobili non risultavano provvisti di APE e pertanto il sottoscritto ha provveduto a redigere lo stesso secondo quelli che saranno i lotti per la vendita;

- LOTTI DI VENDITA:

ai fini della vendita sono stati ipotizzati due distinti lotti, di seguito indicati:

1) "Lotto n. 1"

Abitazione indipendente di complessivi 5 vani oltre accessori alla via Muro Rotto, dislocata tra piano terra e primo, con accesso dalla scala comune di cui al civico 66, identificato con I beni di cui al fg. 90 p.lla 1421 subb. 11 e 19;

intestazione del lotto:

Valore del lotto € 87.637,50 (valore depurato dei necessari costi di adeguamento impianti) pari ad €\mq 850,00 per una superficie commerciale pari a mq. 120,75

valore delle singole quote:

€ 87.637,50 \2 = **€ 43.818,75;**

87.637,50 \2 = **€ 43.818,75;**

precisazioni:

il lotto è stato così formato in quanto le due particelle costituiscono una unica unità immobiliare e non si consiglia ulteriore frazionamento poichè tale operazione andrebbe ad incidere in modo negativo sul valore e commerciabilità dell'immobile.



2) "Lotto n. 2"

Abitazione semindipendente alla via vico secondo Tomasini, dislocata tra piano terra, primo e secondo, catastalmente identificata con il bene di cui al fg 90 p.lla 344 sub 1;

intestazione del lotto:

Valore del lotto € 10.896,00 (valore depurato dei necessari costi di aggiornamento catastale ed urbanistico) pari ad €\mq 200,00 per una superficie commerciale pari a mq. 79,48 (valore unitario che tiene in debita considerazione lo stato del bene).

valore delle singole quote:

€ 10.896,00 ;

precisazioni:

non si consiglia frazionamento in quanto tale operazione risulta onerosa e non attuabile.

- **FASCIA E VALORI OMI:** periodo: Il sem 2013 - zona centrale\centro storico
Cod. zona B1 – microzona 1 – Valore abitazioni di tipo economico €\mq 1000 \ 1100

- **PRECISAZIONI FINALI:**

I beni di cui al "Lotto n. 1" identificati con le p.lle 1421 subb 11 e 19 del fg. 90, **sono assoggettati a fondo patrimoniale** stipulato per notaio Sangiuolo Vito Antonio del 26\03\1997 Rep. 29418 (si allega copia)

Data generazione:
18-02-2015 11:02:48

L'Esperto alla stima
Geom. Carmine Giuseppe Iadevaia

