

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITACA SPV s.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **126/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2024 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice: VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Proprietà per 1/1,

foglio 100, particella 157, subalterno 17, indirizzo Via Fontanelle, 39, piano T, comune BENEVENTO, categoria A/7, classe 2, consistenza 3, superficie 59, rendita € 472,56

2. Stato di possesso

Bene: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ITACA SPV s.r.l.

5. Comproprietari

Beni: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FONTANELLE, 39 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 57.273,00

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
VIA FONTANELLE, 39

Lotto: 001

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 in villini [A7] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, VIA FONTANELLE, 39

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

C.F.

Pro-

prietà per 1/1, foglio 100, particella 157, subalterno 17, indirizzo Via Fontanelle, 39, piano T, comune BENEVENTO, categoria A/7, classe 2, consistenza 3, superficie 59, rendita € 472,56

Derivante da: Frazionamento e fusione del 11/07/2013 Pratica BN0107794 in atti dal 11/07/2013; Frazionamento e fusione n. 24199.1/2013

Confini: L'unità Immobiliare Urbana Confina con il Sub 18 (Anzovino Rita); Sub 20 (Bene Comune non Censibile ed altre Unità Immobiliari Urbane); sub 25 Curcio Stefano e P.Ila 638

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto rilevato, si dichiara la conformità catastale inerente la planimetria catastale censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Benevento Catasto Fabbricati. Nell'effettuare il rilievo del bene, si riscontra una piccola difformità nel vano adibito a bagno in quanto sulla planimetria censita vi è rappresentata una piccola risega che nello stato di fatto non esiste. (Meglio raffigurato in planimetria riportata in allegato).

Regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione mediante procedura Docfa

Presentazione Variazione Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto rilevato, si dichiara la conformità catastale inerente la planimetria catastale censita presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Benevento Catasto Fabbricati. Nell'effettuare il rilievo del bene, si riscontra una piccola difformità nel vano adibito a bagno in quanto sulla planimetria censita vi è rappresentata una piccola risega che nello stato di fatto non esiste. (Meglio raffigurato in planimetria riportata in allegato).

Note generali: Dal titolo di compravendita, si asserisce che la porzione di Unità Immobiliare Urbana oggetto di Pignoramento ha diritto a un posto auto sulla particella n. 219 del Foglio n. 100 e la servitù di passaggio sia pedonale che carrabile sulla particella 638. (La particella N. 219 è identificata in mappa con il N. 219, mentre è censita in banca dati come particella N. 219 sub 1 Area Urbana)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il centro abitato del Comune di Benevento sito ad una altitudine di circa metri 135 s.l.m., sorge, nell'entroterra Appenninico della Campania, alla confluenza tra due fiumi, il Calore affluente del Fiume Volturno e il Fiume Sabato il quale confluisce nel Fiume Calore all'altezza della contrada Pantano. Il territorio ove si stende la città è piuttosto ondulato il cui centro abitativo si trova in una grande conca circondato da alture quali la Valle Vitulanese, ove si trova il massiccio del Taburno Camposauro, le cui cime viste della città, raffigurano la sagoma di una donna distesa denominata la "Dormiente del Sannio". Dalla parte alta della città si possono intravedere le cime del monte Mutria, del Matese nonché la cortina del Partenio. Il bene oggetto di pignoramento, è collocato nell'immediata vicinanza del centro abitato del Comune di Benevento alla Via Fontanelle, 39. La predetta località sorge a Sud-Ovest del Capoluogo Sannita, nelle immediate vicinanze della Villa Comunale, Via delle Puglie e la centralissima città. Nella zona sorgono vari immobili di natura residenziali ed attività commerciali quali supermercati, concessionarie e lo stadio di Calcio "Vigortito" ecc. Il manufatto, ove ubicato il bene staggito adibito ad abitazione, trovasi collocato nelle immediate vicinanze dalla stazione Ferroviaria Benevento Avellino ed ubicato in zona facilmente accessibile mediante strade di collegamento quale il raccordo autostradale (Benevento – Caianello e Benevento – Castello del Lago casello A16) e Via SS7 Via Appia, e raccordo di Benevento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Supermercati, Concessionaria, Negozi Vari.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____ A rogito di Dott. MARINELLI FILIPPO in data 26/07/2016 ai nn. 25637/11712; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 28/07/2016 ai nn. 7987/764; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Note: La presente iscrizione Ipoteca Volontaria viene accesa da UNICREDIT SPA con sede in ROMA Via Alessandro Specchi, 16 C.F. 00348170101.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 13/07/2023 ai nn. 1925/2023 iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 05/10/2023 ai nn. 11302/8948.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa 240,00 euro.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese condominiali annue ammontano a circa: 240,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'esecutato risulta in regola con le spese condominiali

Millesimi di proprietà: 70,66

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: L'immobile era provvisto di Certificato Destinazione Energetica, lo stesso è scaduto il 18/03/2023

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 12/07/1979. In forza di Costituzione di Vitalizio - a rogito di Dott. Notaio Mario PROZZO, in data 12/07/1979, ai nn. 131.318/7635; registrato a BENEVENTO, in data 27/07/1979, ai nn. 4040; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGGISTRI IMMOBILIARI DI BENEVENTO, in data 01/08/1979, ai nn. 6053/5445.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 26/07/2016. In forza di Vendita - a rogito di Dott. MARINELLI Filippo, in data 26/07/2016, ai nn. 25636/11711; trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Benevento, in data 01/01/2016, ai nn. 8073/6560.

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 dal 26/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. MARINELLI Filippo, in data 26/07/2016, ai nn. 25636/11711; trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Benevento, in data 01/08/2016, ai nn. 8073/6560.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 303/1992

Intestazione:

Tipo pratica: Condoni Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Concessione Edilizia in sanatoria art. 35 L. 47/85 di abbattimento e ricostruzione volumetrica

Oggetto: SANATORIA

Presentazione in data 22/04/1992 al n. di prot. 25812
 Rilascio in data 18/08/1993 al n. di prot.
 L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00
 NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA N. 3108

Numero pratica: 849/1193
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 3108/92 relativi alla sopraelevazione di un fabbricato sito alla Via Fontanelle
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/12/1193 al n. di prot. 75592
 Rilascio in data 20/07/1995 al n. di prot.
 NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA N. 3518

Numero pratica: 383/2008
 Intestazione:
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Lavori per il frazionamento dell'unità immobiliare e redistribuzione interna del fabbricato
 Oggetto: Frazionamento e Ridistribuzione Interna dell'immobile
 Presentazione in data 15/05/2008 al n. di prot. 1815
 Rilascio in data 11/09/2009 al n. di prot.
 NOTE: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1270

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono stati riscontrati rilevanti irregolarità che possano inficiare l'alienazione del bene tranne che una piccola risega nel vano bagno la quale risulta sui grafici autorizzativi ma non esiste nello stato dei luoghi
 Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in Sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Una piccola distribuzione del perimetro nel vano bagno dato da una piccola risegna inesistente
 Diversa distribuzione interna del vano bagno: € 1.000,00
 Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'immobile rispecchia la conformità urbanistica tranne una piccola risega nel vano bagno

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 33 del 02/07/2012; Delibera di Giunta Provinciale n. 315 del 23/11/2012; Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06/12/2012; Pubblicazione del Decreto in data 24/12/2012 sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania N. 78; Delibera di C.C. N. 46 del

	16/11/2012 di approvazione degli atti di programmazione degli interventi API
Zona omogenea:	del Tipo B2 costituito da tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare. Costituita da spazi ed aree libere e/o verde urbano privato quali orti e giardini
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione. E' una zona edificata a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edificata, assoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti. E' suddivisa in zone del tipo B1 e B2. 2. Nella zona B1 sono incluse le aree B del PRG oltre alle aree dei Piani di zona nuovamente disciplinati. 3. La zona del tipo B è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione, e della densità edilizie d'uso del suolo, che si sono riscontrate nello stato esistente. 4. Le zone elementari B1 sono incluse o meno nella perimetrazione del centro storico di cui al precedente articolo 55. Per le zone elementari B1 incluse nella perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo articolo 91 (ad esclusione dei possibili incrementi volumetrici tranne se non disciplinati nell'art. 55) e quelle dell'articolo 55. In caso di contrasto tra due norme valgono le disposizioni dell'art. 55. Per le zone elementari B1 esterne alla perimetrazione del centro storico valgono le norme del successivo art. 91. ART. 92 Zona del Tipo B2: 1. Tessuto insediativo di tipo residenziale di recente formazione di completamento; 2. Disciplina d'uso: modalità intervento, Intervento Diretto; Destinazione ammesse (art. 10): a1, a2, b1, b2, b3, c1, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2. Categorie d'intervento (articolo 14) MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU. E' ammesso un incremento volumetrico del 20%. Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16)fino al punto 9), 18. Interventi di completamento IT = 0,20 m ² / m ² ; HE = 10,5 metri (numero dei piani 3); AC = 0,3 ST; Tipologia Palazzi, Palazzine DE = 10 metri; DS = 10 metri (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art. 65 c4); DE = 5 metri (è ammessa la costruzione in confine o in aderenza. Sono Ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi (secondo l'articolo precedente, comma 5). Per altri particolari vedi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono stati riscontrati rilevanti irregolarità che possano inficiare l'alienazione del bene tranne che una piccola risega nel vano bagno la quale risulta sui grafici autorizzativi ma non esiste nello stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: SCIA o CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Una piccola distribuzione del perimetro nel vano bagno dato da una piccola risega inesistente Diversa distribuzione interna del vano bagno: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile rispecchia la conformità urbanistica tranne una piccola risega nel vano bagno

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Presso il Comune di Benevento, in Via Fontanelle, 39, sorge un corpo di fabbrica adibito a più unità residenziali. Il medesimo è composto da quattro livelli fuori terra, Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo. Nel medesimo corpo di fabbrica, al Piano Terra si trova collocata la porzione di unità immobiliare oggetto di pignoramento adibita ad abitazione. La medesima viene censita al Catasto Fabbricati nella Categoria A/7, (Abitazione in Villini), Foglio N. 100 P.lla N. 157 Sub 17. Gli elementi portanti, verticali ed orizzontali, che costituiscono l'intera struttura sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato. Le pareti esterne sono completamente chiuse con tamponatura in laterizio e malta cementizia rivestita con pietra a faccia vista, mentre le tramezzature interne sono state realizzate con mattoni forati e malta cementizia dello spessore di circa cm 12. Sul prospetto frontale, è stato realizzato un portico di natura ornamentale che si estende su tutto il prospetto del corpo di fabbrica. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA: La porzione di unità immobiliare, oggetto della presente stima, si trova collocata al Piano Terra del manufatto. Il bene, adibito ad abitazione, comprende: un vano cucina, un corridoio, una camera da letto, un bagno, un Ripostiglio con relativa porzione di portico antistante al vano cucina. Le pareti interne di ogni camera sono rifinite con intonaco liscio ricoperto da pitturazione di vari colori. I vani adibiti a cucina e wc sono rivestiti parzialmente per una altezza di circa m 2.00 da piastrelle in ceramica; I pavimenti sono lastre di marmo granito variopinto, mentre la pavimentazione del portico in gres ceramico a tinta chiaro; Tutti gli infissi sono in pvc con vetro camera e relative tapparelle in pvc. Il bene è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento. CONSISTENZA: Per quanto concerne la consistenza del bene esso si sviluppa per una superficie di m² 70.52, pari ad una superficie commerciale di m² 60.00 ed avente un'altezza di m 3.00.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non esiste certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a Metano e caloriferi in ghisa
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	24
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione del calcolo della consistenza si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione. Le peculiarità che caratterizzano un immobile sono principalmente l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la destinazione d'uso, la superficie, la dimensione della superficie, l'età e lo stato di manutenzione. Dal punto di vista dimensionale, per gli immobili a destinazione abitativa, il calcolo della consistenza si ricava dal calcolo della "Superficie Commerciale" essenziale, per una corretta valutazione. La determinazione delle varie superficie si identificano in: 1) Superficie vani o locali aventi funzione principale e accessori a diretto servizio del principale; 2) Balcone, terrazzi, portico e simili comunicanti con vani principali; 3) Aree scoperte o comunque assimilabili pertinenza esclusiva della UIU. Le varie superfici calcolate vanno opportunamente adeguate a coefficienti di omogeneizzazione e/o ragguaglio. Nello specifico, viste le caratteristiche del corpo di fabbrica, ritenuto conto della superficie di cui è formato il bene, sarà adeguata e rettificata secondo i coefficienti riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da, Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate: ("1.00" Vani principali; "0.30" Balcone, terrazzi, portico e simili comunicanti con vani principali; "0.10" Aree scoperte o comunque assimilabili pertinenza esclusiva della UIU 0.20. (Per un migliore visione, vedi allegato).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativa	Sup. potenziale coperta	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione al compendio immobiliare, di cui fa parte la porzione di unità immobiliare oggetto di pignoramento, si procede alla narrazione del criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti ben informati non vincolati o condizionati da particolari rapporti speciali, entrambi in grado di assumere decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizioni. Il metodo di stima rappresenta la procedura diretta a determinare il più probabile valore di mercato di un determinato bene oggetto di valutazione. In alcune stime vi è la possibilità di applicare procedimenti sintetici: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima mono parametrica. Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS – International Valuations Standards) i metodi estimativi sono: 1) metodo di confronto diretto (market approach); 2) metodo finanziario (income approach); 3) metodo di costo (cost approach). Nel caso specifico, al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, si ritiene congruo, corretto, valido e veritiero applicare il Metodo Comparativo (market-comparative approach). Tale scelta è strettamente legata oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi, andamento del mercato immobiliare di riferimento e allo studio delle tipologie del bene e delle sue caratteristiche di peculiarità. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei vari prezzi di compravendite e canoni di locazione/affittanza di beni compravenduti paragonabili al bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono riferiti alle modalità che caratterizzano il bene stesso in relazione alle proprietà intrinseche ed estrinseche che generano la differenza di prezzo effettivamente pagato. Prendere a confronto un bene, bisogna analizzare un gran numero di fattori quali: - la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare; - la rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - il fattore tempo; - il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - il numero di compravendite confrontabile. I prezzi confrontabili, delle varie transazioni vengono, relazionati a parametri fisici, che costituiscono il metodo di confronto più comune. I parametri fisici che costituiscono un bene immobile sono: le superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., mentre i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche della proprietà di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, l'analisi e lo studio del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si precederà con la metodologia comparativa. Al fine di valorizzare gli immobili registrati presso i vari Comuni, l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare. Oltre all'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca, raccolgono periodicamente le quotazioni

delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie Province e Comuni d'Italia in listini riportando i valori correnti del mercato immobiliare. I vari risultati, di tali analisi, sono riportati nel dettaglio nell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i comparables, sono stati presi in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di: - localizzazione; - rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione); - grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc). Ai fini estimativi, risultano rilevanti, i dati ottenuti da indagine espletate nell'ambito della zona circoscritta in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della medesima procedura. Il mercato immobiliare contemporaneo nel Comune di Benevento presenta un andamento presso che stabile con lieve ricrescita. A seguito di quanto innanzi analizzato, si ritiene opportuno nello specifico, adottare come criterio di stima il metodo sintetico/comparativo calcolando il valore nel seguente modo: (V) valore di stima = "alla Superficie commerciale dell'immobile x il Prezzo di mercato al m² opportunamente adeguato ai Coefficienti di merito" (Vedi tabella Allegati).

1) CORPO "A" i prezzi, presi in esame per la predetta tipologia d'immobile (Categoria A/7), sono quelli riportati nei listini immobiliari, pubblicati: dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate nel secondo trimestre 2023 riferita alla zona C1 del Comune di Benevento, ove riporta un prezzo min. 1.000,00 €/m² e max 1.3200,00 €/m²; Borsino Immobiliare, ove riporta un prezzo, min. 777,00 €/m² e max 932,00 €/m² Immobiliare.it, ove riporta un prezzo da 255,00 €/m² a un max 1.126,00 €/m²; REquot, ove riporta un prezzo min. 1.383,00 €/m² max 1.667,00 €/m²; Wikicasa, ove riporta un prezzo, min 536,00 €/m² a max 2.640,00 €/m² per immobili residenziali in normale stato di conservazione. Preso atto dei prezzi medi in vigore, si procede al calcolo della media ponderata del Prezzo unitario: (€ 1.150,00 + € 854,50 + € 1.525,00 + € 1588,00 + € 690,50) / 5 = €/m² 1.161,60. Il prezzo medio unitario di 1.161,60 €/m², viene ragguagliato ai coefficienti correttivi ricavandone un prezzo unitario al m². Prezzo medio €/m² = 1.161,60 x 1.00 x 0.90 x 0.95 x 1.00 x 0.85 x 1.025 x 1.05 x 1.10 x 1.00 x 0.97 x 1.10 x 1.00 x 1.10 x 1.00 = Vmeff €/m² 1.173,02 in c.t. 1.173,00 €/m². (Per un migliore visione, consultare allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Borsino Immobiliare;

Immobiliare.it;

REquot;

Wikicasa;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/m² 1.150,00;

€/m² 854,50;

€/m² 1.525,00;

€/m² 1.588,00;

€/m² 690,50;.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitativa	60,00	€ 1.173,00	€ 70.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.380,00
Valore corpo			€ 70.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.380,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	60,00	€ 70.380,00	€ 70.380,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.557,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.273,00
---	--------------------

Data generazione:
16-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Umberto Affusto

