
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro gruppo BNL**

contro:

N° Gen. Rep. **166/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Graziella Caruso
Codice fiscale: CRSGZL64S43H764Z
Studio in: Viale Mellusi 85 - 82100 Benevento
Email: graziellacaruso@libero.it
Pec: graziella.caruso@archiworldpec.it



INDICE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2.	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):.....	4
3.	STATO DI POSSESSO:.....	5
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7.	PRATICHE EDILIZIE.....	6
	7.1 Conformità edilizia.....	7
	7.2 Conformità urbanistica.....	7
8.	DESCRIZIONE.....	9
	8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	10
9.	VALUTAZIONE CORPO.....	11
	9.1 Criterio di stima.....	11
	9.2 Fonti di informazione.....	12
	9.3 Valutazione corpo.....	13
	9.4 Adeguamenti e correzioni di stima.....	14
	9.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	14

ELENCO ALLEGATI**ALLEGATO N. 1: Documentazione fotografica****ALLEGATO N. 2: Rilievo stato di fatto****ALLEGATO N. 3: Documentazione catastale Agenzia del Territorio di Benevento**

- Visura storica per immobile
- Stralcio di mappa catastale
- Planimetria catastale immobile

ALLEGATO N. 4: Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento

- Ispezione Ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità F. 80 P.IIa 9 Sub 10;
- Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobiliare del 23.11.2021 N. Rep. 4228;
- Nota di trascrizione – Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione del 23.01.2009 N. Rep. 31513/11091;
- Nota di trascrizione – Accettazione tacita eredità del 07.09.2009 N. Rep. 31513/11091;
- Nota di trascrizione – Atto di compravendita del 07/09/2009 N. Rep. 31513/11091;
- Nota di iscrizione – Concessione a garanzia di mutuo fondiario N. Rep. 31514/11092;

ALLEGATO N.5: Documentazione Comune di Benevento – Ufficio Tecnico Comunale

- Autorizzazione edilizia N. 659 del 07.10.1959
- Progetto di n.3 fabbricati in c.a. per civili abitazioni da erigere Benevento in Via Vittorio Veneto per conto dello I.A.C.P. Rilascio in data 07/10/1959 al n. di prot. 19397;
- Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO N.6: Documentazione Amministratore Condominio**ALLEGATO N.7: Verbale di sopralluogo del 20.03.2023**

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **Rione Ferrovia**
Via Fatebenefratelli, 6

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 *Comune di Benevento – Foglio 80 P.III 9 sub 10*

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento 82100 al Rione Ferrovia - Via Fatebenefratelli, 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: coniuga-

to - Regime Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: Coniu-

gata - Regime Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

1. (CF) il Diritto di: Proprieta'

per 1/2 in regime di comunione dei beni con .

2. (CF) il Diritto di: Proprieta'

per 1/2 in regime di comunione dei beni con .

Foglio 80, particella 9, subalterno 10, indirizzo Via Fatebenefratelli, 6, piano S1-4, comune Benevento,

categoria A4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie : 123 m2, rendita € : Euro 537,12

Derivante da:**Dati identificativi**

dall'impianto al 12/08/2004: Immobile predecessore Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 40, Particella 977, Subalterno 10;

dal 12/08/2004: Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 80, Particella 9, Subalterno 10.

Indirizzo

dall'impianto al 12/08/2004: Immobile predecessore Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 40, Particella 977, Subalterno 10, VIA FATEBENEFRAPELLI n. 13 Piano S1 - 4 Partita: 6857;

dal 12/08/2004 al 30/10/2018: Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 80, Particella 9 Subalterno 10, VIA FATEBENEFRAPELLI n. 13 Piano S1-4;

dal 30/10/2018: Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 80, Particella 9, Subalterno



10, VIA FATEBENEFRAPELLI n. 6 Piano S1-4.

Dati di classamento:

dall'impianto al 01/01/1992: Immobile predecessore Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 40, Particella 977, Subalterno 10, Rendita Lire 2.704, Zona censuaria 2, Categoria A, Classe 5, Consistenza 6,5 vani , Partita: 6857;

Impianto meccanografico del 30/06/1987 dal 01/01/1992 al 12/08/2004: Immobile predecessore Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 40, Particella 977, Subalterno 10 Rendita Euro 537,12, Rendita Lire 1.040.000.

Confini:

L'immobile è coerente e lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale. L'appartamento, posto al quarto piano, confina a sud est con il sub 11 intestato a _____ , a sud ovest con Via Fatebenefratelli e a nord ovest con Via Vittorio Veneto, a nord est con il sub 10, area pertinenziale del fabbricato. La cantina posta al piano seminterrato, confina a sud est con il vano scala del fabbricato, a sud ovest con Via Fatebenefratelli, a nord est con corridoio comune d'accesso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto dell'appartamento e della cantina coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale ad eccezione della misura riportata per l'altezza della cantina al piano seminterrato, molto probabilmente un refuso, essendo l'altezza rilevata coerente a quella di progetto approvato, pari a 2,53 e non 3 m come erroneamente indicato.

Regolarizzabili mediante: Rettifica catastale tramite Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Misura altezza Cantina

Oneri di rettifica misura altezza cantina : € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Rione Ferrovia via Fatebenefratelli, 6

Il Rione Ferrovia si trova a nord del fiume Calore; il principale collegamento con il centro è costituito dal Ponte Vanvitelli. Subito dopo il ponte si incontra piazza Leonida Bissolati da cui a destra si aprono via Valfortore, che conduce alle vie di collegamento con i Comuni del Fortore e il Lungo Calore Manfredi di Svevia il cui nome ricorda la sua storica origine. L'aggregato attorno alla Ferrovia si è sviluppato come un quartiere cittadino autosufficiente ma che grazie al ponte ha instaurato un dialogo sempre più stretto con la città antica. Il rione è attraversato dal viale Principe di Napoli, che porta dal ponte alla stazione ferroviaria. Lungo il suo corso si trovano la chiesa di Santa Maria di Costantinopoli e l'Ospedale Sacro Cuore di Gesù. L'abitato si sviluppa principalmente lungo il viale e nelle traverse disposte ortogonalmente allo stesso, dove si trova anche l'immobile della presente stima. Nel Rione hanno inoltre sede le due principali industrie dolciarie della città e ad est di esso si estende la zona industriale di Pezzapiana. Nei pressi del rione Ferrovia si trova anche il Parco archeologico di Cellarullo, l'estesa area pianeggiante della Benevento romana.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale, Stazione ferroviaria, Scuola pubblica di 2° Grado, Palazzetto dello Sport

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Parco Archeologico Cellarullo/Ponte Vanvitelli.

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus di linea urbana

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro gruppo BNL contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Iannella Giovanni in data 07/09/2009 ai nn. 31514/11092; iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Benevento in data 09/09/2018 ai nn. 12049/2135; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario, atto esecutivo o cautelare a favore della massa dei creditori contro

A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP in data 23/11/2021 ai nn. 4228 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Benevento in data 05/01/2022 ai nn. 98/75; Creditore/La Banca Nazionale del Lavoro SPA non in proprio ma in nome e per conto della Vela OBG SRL.

Dati precedenti relativi al corpo: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 456,09.

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia come comunicato dall'Amministratore del condominio: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 76,02. Le quote insolute alla data della perizia sono relative a due rate ossia alla rata n.4 del 01.04.2023 e quella n.5 del 01.05.2023 entrambe di 38,01 Euro.

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà sono 89,2 ml

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non presente l'ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presente un' area di pertinenza del fabbricato. Si tratta di una fascia di verde che contorna la palazzina a nord-est e sud-est, identificata catastalmente al foglio 80 del Comune di Benevento, p.lla 10 e individuata come corte urbana.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente l'APE, attestato di prestazione energetica.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Come risulta da quanto comunicato dall'amministratore del Condominio

tramite il suo ad oggi ci sono 2 giudizi in corso uno presso il Tribunale di Benevento rg 5458/21 ed uno presso il Giudice di Pace.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: proprietaria ante ventennio al **23/01/2009** in forza di ATTO TRA VIVI_COMPRAVENDITA.

A l'immobile, al F.40 del Comune di Benevento, P.Ila 977 sub 10 (Immobile predecessore dell'attuale) è pervenuto per acquisto dall'Istituto Autonomo Per le Case Popolari della Provincia di Benevento con sede in Benevento in virtù di atto di compravendita per notaio Ettore Piacquadio del 20.07.1970, Rep.1085 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 17.08.1970 ai nn. 7239/6519.

TRASCRIZIONE del 17.08.1970 - Registro Particolare 6519 Registro Generale 7239 Repertorio n. 1085 del 20.07.1970 - ATTO TRA VIVI COMRAVENDITA

Titolare/Proprietario: proprietario ante ventennio al **07/09/2009** in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE E ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

A l'immobile è pervenuto in virtù di successione legale di nata a giusta denuncia del 23.01.2009 n.55 vol, 810, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento il 01.04.2009 ai nn. 4253/2953 e relativa accettazione tacita di eredità per notar Iannella Giovanni del 07.09.2009 Rep.31513/11091 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 09.09.2009 ai nn. 12047/8625.

TRASCRIZIONE del 01/04/2009 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 4253 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 55/810 del 23/01/2009_ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 09/09/2009 - Registro Particolare 8625 Registro Generale 12047 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 31513/11091 del 07/09/2009_ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Titolare/Proprietario: E dal **07/09/2009** ad oggi attuali proprietari in forza di ATTO DI COMRAVENDITA - L'immobile di cui al Fg. 80 del Comune di Benevento, P.Ila 9, Sub 10 è di proprietà dei coniugi C.F.:

il in regime di comunione legale dei beni, a loro pervenuto per acquisto da in virtù di atto di compravendita per notaio Iannella Giovanni del 07/09/2009 Rep.31513/11091 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 09.09.2009 al nn. 12048/8626.

TRASCRIZIONE del 09/09/2009 - Registro Particolare 8626 Registro Generale 12048 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 31513/11091 del 07/09/2009 ATTO TRA VIVI - COMRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: N° 659 del 07.10.1959

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di n° 3 Fabbricati in c.a. per civili abitazioni da erigersi in Benevento alla Via Vittorio Veneto per conto dell'Istituto.

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 07/10/1959 al n. di prot. 19397

NOTE: Dei 3 fabbricati autorizzati quello di cui è parte l'immobile dell'esecutato è individuato da progetto come "Blocco C".

Con riferimento al certificato di abitabilità/agibilità si fa presente che lo stesso non è stato rinvenuto.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Lo stato dei luoghi (All. 2 Rilievo stato di fatto) dell'immobile composto da appartamento e cantina coincide con il progetto approvato (All. Prat. N° 659 del 07.10.1959).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

NOTE: Per quel che riguarda il fabbricato di cui l'immobile è parte, si fa presente che non risultano realizzati i due balconi previsti da progetto al piano rialzato, sia sul prospetto anteriore che posteriore, comunque proprietà esclusive.

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

Strumento urbanistico Approvato:	PUC_ Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n° 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	(CS) Perimetro ambito centro storico; (B1) Del tipo B1, costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1 Art. 90 - ZTO del tipo B consolidata confermativa e/o di modificazione. Art. 91 - Zone del tipo B1 Cfr. Certificato di destinazione urbanistica (All.5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Cfr. Per B1 art.li 90-91, per Centro storico art.55.delle NTA (norme tecniche di attuazione).
Altezza massima ammessa:	—
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**8. Descrizione**

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

L'immobile è parte di un fabbricato sito in Benevento, dislocato ad angolo tra Via Vittorio Veneto e Via Fatebenefratelli da cui avviene l'accesso. Sui restanti due lati è contornato da aree a verde. Si tratta di una palazzina condominiale, senza ascensore, composta da cinque piani fuori terra (compreso il piano rialzato), quelli degli appartamenti e un piano seminterrato, quello delle cantine. Il vano scala serve due alloggi per piano e le cantine a piano seminterrato. Il tetto è a padiglione con tegole laterizie. L'immobile dell'esecutato, identificato catastalmente dal sub 10 della p.lla 9 al foglio 80 del Comune di Benevento, si compone dell'appartamento posto al quarto piano (ultimo piano) e della cantina a piano seminterrato entrambi identificati con l'interno A10. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, 2 ripostigli, un bagno e due balconate, una dislocata a nord-est, a servizio del soggiorno e di una camera da letto, l'altra a sud-ovest a servizio della cucina. La cantina, posizionata a confine con il vano scala, prospetta su Via Fatebenefratelli da cui prende luce tramite una finestra posizionata a circa 1,60m dal pavimento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Stato Civile: Coniugata

- Regime Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie utile appartamento di circa mq **95,92**

Superficie utile cantina di circa mq **10,16**

Superficie lorda appartamento di circa mq **113,59**

Superficie lorda cantina di circa mq **12,17**

E' posto al piano: Piano quarto (ultimo)/ Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: _

L'unità immobiliare è identificata con l'interno n. 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 (Piano rialzato + quattro piani) e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.

Presenti infiltrazioni d'acqua piovana in alcuni ambienti dell'immobile provenienti dalla copertura, in particolare nel soggiorno lungo il lato sud-est del soffitto (All. Fot.n.15-16) e in maniera più limitata nella camera da letto a nord (All. Fot. n.21-22). Nella cantina posta a piano seminterrato è stata rilevata la perdita proveniente dalla colonna montante condominiale (All. Fot.n.35).



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio ; protezione: persiane ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone Riferito limitatamente a: tutti tranne per gli infissi dei ripostigli, in legno con anta singola a battente; condizioni: scarse condiz. di manutenzione
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo/ceramica/laminato finto paquet ; condizioni: discrete Riferito limitatamente a: ceramica nel bagno, nei ripostigli e cucina, graniglia di marmo nel soggiorno e camera da letto "1", laminato nell'ingresso, nel corridoio e nelle camere da letto "2" e "3"
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno ; materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discreto
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: nessuna certificazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni '60
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con radiatori in ghisa
Stato impianto	Non rinvenuto libretto impianto
Potenza nominale	—
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni '60
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO



successive	
Note	Impianto condizionatore con split a parete nel corridoio dell'appartamento e unità esterna sul balcone della cucina.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, ha una superficie utile di circa 95,92 mq, la cantina ha una superficie utile di circa 10,16 mq. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 113,59, i due balconi hanno complessivamente una superficie di circa 9,00 mq, la cantina di circa 12,17 mq, sviluppando, pertanto, una superficie commerciale di circa 118,27 mq. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m. La cantina ha un'altezza interna di circa 2,53 m.

Superfici utili immobile	mq
Ingresso/corridoio	9,65
Soggiorno	15,55
Cucina	9,74
Letto1	18,95
Letto 2	16,92
Letto3	13,56
Ripostigli	5,44
W.c.	6,11
Totale superficie utile	
Appartamento	95,92
Cantina	10,16

Superfici lorde immobile	
Appartamento	113,59
Balconi	9,00
Cantina	12,17



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale		Coeff.	Superficie equivalente
COMUNE DI BENEVENTO FOGLIO 80 P.LLA 9 SUB 10 Abitazione di tipo popolare [A4]	sup lorda di pavimento	Appartamento	113,59	1,00	113,59
		Balconi	9,00	0,25	2,25
		Cantina	12,17	0,20	2,43
			134,76		118,27

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Una volta definito il criterio, il più probabile valore di mercato, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti. In questo caso per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobile è stato utilizzato il metodo sintetico. Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Nel caso che ci occupa si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto ossia sulla base delle quotazioni di mercato di manufatti simili a quelli oggetto di stima per i quali siano disponibili dati relativi a prezzi di costo recenti espresso a mezzo di un parametro tecnico di riferimento ossia il costo a mq. Al fine di ottenere il valore effettivo del bene, al valore così determinato dovranno, naturalmente, essere apportate gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima attraverso coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, quelle che risulteranno necessarie per stato d'uso e manutenzione, stato di possesso nonché del loro stato contestuale, derivante dai requisiti del comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi. Il più probabile valore di mercato del fabbricato V_m è uguale alla superficie commerciale di esso (Sc) per il prezzo al mq ossia $V_m = Sc \times P_{mq}$ (prezzo al mq.) La superficie commerciale (Sc), di seguito indicata superficie equivalente, è la superficie convenzionale vendibile, che rappresenta la superficie ottenuta sommando alla superficie calpestabile dell'immobile, le quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Il metro quadro commerciale viene determinato secondo le indicazioni di riferimenti condivisi derivanti dai criteri impiegati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) dai coefficienti contenuti nel DPR 138/1998, dalla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733 che non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici



9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari/Osservatorio Mercato Immobiliare

- Sono state considerate le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio per immobili con caratteristiche simili a quello in esame. E' emerso un prezzo di mercato che oscilla tra un min di 500,00 €/mq ad un max di 700,00 €/mq con un valore medio, pertanto, di 600,00 €/mq. Sono stati presi, in particolare, in considerazione, gli attuali annunci relativi a immobili ricadenti nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima
- E' stata consultata la banca dati messa a disposizione on-line dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per ogni Comune, in relazione alla zona, alla destinazione e alla tipologia, fornisce i valori di mercato, minimi e massimi, degli immobili valutati in condizioni normali di conservazione, da cui è emerso un valore che oscilla tra un min di € 600/mq ad un max di 800,00 €/mq con un valore medio di mercato di circa 700 €/mq.

Dalla media di detti valori è stato ricavato il valore medio unitario pari $V_{mu} = € 650,00$.

Valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Provincia: Benevento

Semestre: 2-2022

Comune: Benevento

Fascia/Zona: C1/Semicentrale/Zona urbana semicentrale-Viale Principe di Napoli, Via dei Rettori, Via delle Puglie

Codice di zona: C1

Microzona catastale n: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civile

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	normale	600	800	L	2,5	3,5	N



9.3. Valutazione corpo

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.875,50

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare con cantina (A4) foglio 80 p.lla 9 sub 10 Comune di Benevento	118,27	€ 650,00	€ 76.875,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.875,50
Valore corpo			€ 76.875,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.875,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.875,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A COMUNE DI BENEVENTO FOGLIO 80 P.LLA 9 SUB 10	Abitazione di tipo popolare [A4]	118,27	€ 76.875,50	€ 76.875,50

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

La quotazione è stata corretta, principalmente sulla base dello stato di manutenzione dell'immobile il quale necessita di interventi di riparazione, stimati sulla base dei prezzi desunti dal Listino prezzi della Regione Campania L.P. 2023. Essi comprendono:

- Le spese per una revisione di circa il 25% della copertura, ossia le opere per la sostituzione delle tegole danneggiate e relativa membrana impermeabile che comprensivi di oneri accessori risultano paria a € 8.929,73 dunque, per la quota millesimale di proprietà dell'immobile dell'esecutato (89,2/1000) risultano pari € 796,53;
- Le spese per la riparazione degli intonaci con spicconatura delle parti ammolarate, relativo rifacimento e tinteggiatura nei vani dell'appartamento e cantina interessati dalle infiltrazioni nonché per la riparazione della colonna montante in cantina che comprensivi di oneri accessori risultano pari a € 5.332,62 e quindi per la quota millesimale di proprietà dell'immobile dell'esecutato (89,2/1000) risultano pari €. 475,67;
- Le spese per l'adeguamento degli impianti che risultano avere un'incidenza del 5% sul valore dell'immobile e pertanto pari a € 3.843,77.



Riepilogo generale 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
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 76,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/ catastale:	€ 200,00
Certificato di agibilità	€ 1.500,00
Adeguamento impianti (5% valore immobile)	€ 3.843,77
Spese per revisione copertura	€ 796,53
Spese per riparazione interno appartamento/cantina	€ 475,67

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 69.983,51**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A COMUNE DI BENE- VENTO FOGLIO 80 P.LLA 9 SUB 10	Abitazione di tipo popolare [A4]	118,27	€. 69.983,51	€. 69.983,51

Il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è di **€. 69.983,51**.

Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Data generazione:

09-06-2023

L'Esperto alla stima

Arch. Graziella Caruso

