

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca nazionale del Lavoro spa

contro: .

N° Gen. Rep. 72/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-
109/2

Esperto alla stima: Arch. Rita Maio
Codice fiscale: MAIRTI72R48A783C
Studio in: Via Adelperga 9 - Benevento
Email: architetto.ritamaio@gmail.com
Pec: rita.maio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Corpo: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

..... a Caserta (CE) foglio 4, particella 108-34-109, subalterno 1-2, indirizzo Via piana, piano T-1, comune Telese Terme, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 126 mq - Totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 482,89

sezione censuaria Telese Terme foglio 4, particella 39, qualità Seminativo 1, superficie catastale 0280, reddito dominicale: € 3.04, reddito agrario: € 2.02,

2. Stato di possesso

Bene: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Corpo: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2

Possesso: Occupato da a, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Corpo: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Corpo: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2

Creditori Iscritti: Banca nazionale del Lavoro spa



5. **Comproprietari**

Beni: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Corpo: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Corpo: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Corpo: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Piana snc - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

Valore complessivo intero: 31.298,03



Beni in Telese (BN)
Località/Frazione
Via Piana snc

Lotto: 001 - F. 4 p.lla 108/1-34-109/2

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: F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telese (BN) CAP: 82037 frazione: Via Nazionale Sannitica, Via Piana

Note: Area pertinenziale identificata al Catasto Terreni al F. 4 p.lla 39

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Plena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a Caserta (CE) foglio 4, particella 108-34-109, subalterno 1-2, indirizzo Via piana, piano T-1, comune Telese Terme, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 126 mq - Totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 482,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà 1/1

Confini: Nord p.lla 33 Nord-Est p.lla 35 - Est p.lla 109/1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ata a Caserta (CE) il -zione censuaria Telese Terme, foglio 4, particella 39, qualità Seminativo 1, superficie catastale 0280, reddito dominicale: € 3.04, reddito agrario: € 2.02

Derivante da: impianto meccanografico del 12/05/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: A NORD con la p.lla 504 - EST con la p.lla 40 - SUD-OVEST con la strada di ingresso al complesso immobiliare.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il Piano Terra accatastato come garage di fatto è utilizzato ad uso abitativo, attraverso la realizzazione di un vano cucina, bagno e camera da letto. Da una prima verifica effettuata sulla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Telese Terme, risulta una destinazione d'uso modificata rispetto al progetto assentito. Inoltre, tali irregolarità sotto il profilo urbanistico non sono sanabili.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale Planimetria Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria diversa distribuzione degli spazi con cambio destinazione d'uso.

DOCFA VARIAZIONE CATASTALE: € 150,00

ONORARIO TECNICO: € 600,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile staggito, riportato nel NCEU del Comune di Telese Terme al F. 4 p.lla 108-34-109 sub 1-2, Cat. Catastale A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani per 126 mq Totali, Rendita € 482,89, dalle ricerche emerse dall'ufficio Territoriale di Benevento dell'Agenzia delle Entrate, risulta intestato alla ditta: :

nata a Caserta (CE) irietà 1/1. Da una prima verifica fatta confrontando le planimetrie presenti agli atti e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluoghi di accesso, la sottoscritta ha riscontrato la seguente irregolarità: ad oggi non sono rispettate le destinazioni d'uso al piano terra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è sito nel comune di Telese Terme (BN), identificato catastalmente al F. 4 p.lla 108/1 - p.lla 34 - p.lla 109/2, con annessa area pertinenziale identificata catastalmente al F. 4 p.lla 39. La zona dove sono ubicati i beni è posta nella parte semicentrale del comune di Telese Terme, infatti è possibile raggiungere facilmente non solo i principali servizi della città ma anche i punti di interesse che la stessa offre. Per raggiungere l'immobile oggetto di stima bisogna percorrere la Via Nazionale Sannitica. Lungo l'arteria via Nazionale Sannitica sono presenti innumerevoli attività commerciali, tra cui negozi, ristoranti e bar. Il Comune di Telese Terme dista circa 30 Km sia da Benevento sia da Caserta, è soprattutto un centro commerciale e turistico. Sorge al centro della omonima Valle Telesina, grazie alla vicina strada statale SS372, bretella di collegamento tra la A14 e la A1, il paese è ben collegato e raggiungibile oltre che dai paesi limitrofi e dal capoluogo, anche dagli altri centri; inoltre, i collegamenti sono garantiti anche dalla presenza della stazione ferroviaria. Telese Terme, nota per la presenza del suo lago, del centro termale e del parco del Grassano, è dotato di una discreta ricezione alberghiera, oltre a tutti i servizi indispensabili al cittadino quali: scuole, banche, uffici postali, ospedali e case di cura.



Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Bar, Pizzeria, - Supermercati - Clinica veterinaria, negozi di dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Benevento - Caserta - Amorosi.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Telese Terme - Parco Del Grassano.

Attrazioni storiche: Torre Normanna - Edifici di culto.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee urbane ed extraurbane

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Atto di pignoramento; Iscritto/trascritto in data 18/05/2023

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca nazionale del Lavoro spa contro

Registrato a Agenzia del Territorio di Benevento in data 17/10/2006 ai nn. 14948/3858.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Nota di trascrizione di pignoramento; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Benevento in data 13/06/2023 ai nn. 6977/5378.

Dati precedenti relativi ai corpi: F.4 p.lla 108-34-109 sub-1-2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a Telese Terme (BN) [redacted] Co-
proprietà 1000/1000 proprietario/i ante ventennio al 12/10/2006.
Note: Costituzione del 25/08/2006 Pratica n. BN0117531 in atti dal 25/08/2006 Cos-
tituzione (n.1531.1/2006)

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a Caserta (CE) [redacted] proprietà 1/1
dal 12/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto - a rogito di Delli venere
Luigi Michel, in data 12/10/2006, ai nn. 59610.
Note: Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8694.1/2006 Reparto PI di Be-
nevento in atti dal 17/10/2006

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 638
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Pratica di costruzione edile
Per lavori: Progetto di un ampliamento di un fabbricato rurale.
Oggetto: Richiesta di licenza edilizia
Presentazione in data 11/07/1968 al n. di prot. 2830

Numero pratica: 228
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Pratica di costruzione edile
Per lavori: Progetto per il riattamento di un fabbricato rurale
Oggetto: Richiesta di licenza edilizia
Presentazione in data 30/06/1974 al n. di prot. 2807

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto delle planimetrie di progetto as-
sentito e dai sopralluoghi effettuati dal CTU sono emerse le seguenti irregolarità:



- Il progetto assentito è per la realizzazione di un fabbricato rurale, tuttavia, l'unità immobiliare è ad uso residenziale per cui necessita di cambio di destinazione d'uso attraverso PDC (Permesso di costruire).

- Al piano terra è stata realizzata una piccola veranda; la difformità rilevata è sanabile attraverso PDC in sanatoria. Inoltre, il piano terra accatastato come garage, ma di fatto utilizzato come abitazione ha un'altezza interna di mt 2.50, pertanto, non risulta essere abitabile in quanto ha un'altezza inferiore a mt 2.70, per cui la nuova destinazione d'uso del piano terra sarà superficie non residenziale.

Regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria e cambio di destinazione d'uso.

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, e sanatoria veranda di ingresso al piano terra.

PDC Cambio destinazione d'uso in sanatoria:

Sanzione: € 516,00

Sanatoria Veranda - Oneri Urbanizzazione: € 125,19

Sanatoria Veranda - Costo Costruzione sup.ut.: € 149,46

PDC - diritti di segreteria: € 150,00

Oneri cambio destinazione d'uso Piano Terra: € 140,49

Oneri Cambio destinazione d'uso Primo Piano: € 569,98

Spese Tecniche: € 3.500,00

Oneri Totali: € 5.151,12

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	Ec - Zona agricola di completamento dei nuclei rurali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 - Zona agricola di completamento dei nuclei rurali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 0.8 mc/mq



Altezza massima ammessa:	m. 8.00
Volume massimo ammesso:	VL= 0.50m/m per NC ed AP; 0.30 per SE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto assentito presso i competenti Uffici Comunali risulta essere per fabbricato rurale, tuttavia, nell'attualità l'unità immobiliare de quo è destinata ad uso residenziale. Per edificio con destinazione d'uso rurale s'intende ad esempio, un annesso agricolo, un fienile, una stalla, una legnaia. La casa deve avere destinazione d'uso residenziale, non è possibile vivere in un abitazione rurale. Per cui necessita di un cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale.

Regolarizzabili mediante: P.D.C. Cambio di Destinazione d'uso.

Note: Il cambio di destinazione d'uso sarà effettuato solo al piano primo, poichè a piano terra non ci sono le condizioni di sanabilità sotto il profilo urbanistico. Per cui si avrà il piano primo ad uso abitativo e il piano terra sarà sanato come superficie non residenziale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per le difformità edilizie rilevate non si dichiara la Conformità Urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto F.4 p.lla 108-34-109 sub-1-2

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato rurale sito nel comune di Telesse Terme alla località Piana, con annessa area pertinenziale di terreno identificata al F.4 p.lla 39. Tuttavia, trattasi di un fabbricato per civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. È accessibile dalla strada statale Sannitica SS. 87 nel tratto Telesse-Amorosi a circa 1.500 mt dal centro urbano di Telesse. Esso è composto da un piano terra ed un primo piano, nonché di una piccola zona di terreno destinata a giardino, area pertinenziale. Il piano terra utilizzato ad uso abitativo è composto da un bagno, una piccola cucina all'ingresso ed una camera da letto. L'altezza interna risulta essere di mt 2.50, pertanto visto che ha un'altezza interna inferiore a mt 2.70 esso non risulta essere abitabile. L'immobile è dotato di una scala esterna ubicata sul lato Nord-Ovest, dalla quale si accede al piano primo. Il piano primo, si compone di una loggia dalla quale si accede all'appartamento così composto: Ingresso, Cucina, Sala da pranzo con camino, bagno e due camere da letto. L'immobile risulta essere in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Sulle pareti e soffitti si riscontrano diffuse infiltrazioni, con vistose macchie di afflorescenza, come si evince dal rilievo fotografico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:



Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare Note: WC Piano Primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Laminato condizioni: sufficienti Note: Porta Ingresso WC Piano Terra.
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: Laminato condizioni: sufficienti Note: Porta ingresso camera da letto Piano Terra.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare Note: Piano Primo.
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Note: Pavimentazione interna Piano Terra.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Note: Piano primo.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Portone di ingresso Piano Terra.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare Note: Portone ingresso Piano Primo.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: sufficienti Note: Piano Terra.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Rivestimento PVC condizioni: scarse Note: Rivestimento plastico pareti. Piano Terra.
Rivestimento	ubicazione: camera da letto materiale: Tinteggiatura condizioni: sufficienti Note: Piano Terra.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: da ristrutturare Note: Piano Primo.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: da ristrutturare Note: Piano Primo.
Rivestimento	ubicazione: camera da letto materiale: Tinteggiatura condizioni: da ristrutturare Note: Piano Primo.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: da ristrutturare



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperito
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Dato non reperito
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

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
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Quindi la Consulente, effettuerà la stima del bene sulla base della destinazione d'uso legittima e autorizzata, qualora le irregolarità riscontrate non siano sanabili. Di conseguenza, si avrà che il piano terra sarà stimato ad uso garage/cantina ovvero come superficie non residenziale, poichè le zone ad uso abitativo non sono sanabili sotto il profilo urbanistico. Mentre, il piano primo sarà stimato ad uso abitativo, in quanto sanabile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup reale lorda	37,80	0,25	9,45
Piano Primo Balcone/Loggia	sup reale lorda	7,88	0,25	1,97
Piano Primo Ingresso	sup reale lorda	6,48	1,00	6,48
Piano Primo Cucina	sup reale lorda	12,96	1,00	12,96
Piano Primo Sala da Pranzo	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00



Piano Primo In- gresso zona notte	sup reale lorda	4,83	1,00	4,83
Piano Primo Letto	sup reale lorda	29,15	1,00	29,15
Piano Primo Letto	sup reale lorda	22,40	1,00	22,40
Piano Primo W.C.	sup reale lorda	7,82	1,00	7,82
		157,32		123,06

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Telese Terme

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori

F.4 p.lla 108-34-109 sub-1-2

1. Terreno annesso

Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq

Destinazione urbanistica: Agricola di completamento

Valore a corpo: **€ 280**

Note: Piazzale/giardino a servizio pertinenziale esclusivo dell'immobile, identificato catastalmente al F. 4 p.la 39. Si presenta in uno stato di conservazione sufficiente.

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

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di "stima sintetico - comparativo". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con



caratteristiche simili, una volta immesso sullo stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone di esame e gli opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipo-catastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento. In riferimento alla Zona OMI B1/Centrale/CENTRO ABITATO del comune di Telese Terme, l'OMI definisce un valore commerciale delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale compreso tra un minimo di 500,00 €/mq e un massimo 650,00 €/mq, riferiti al semestre 2 anno 2023. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale 400,00 €/mq, mentre l'OMI definisce un valore commerciale dei box/garage in stato conservativo normale compreso tra un minimo di 350,00 €/mq e un massimo 450,00 €/mq. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale 350,00 €/mq. Tale valore sarà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, detti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo perfettamente rispondente all'immobile oggetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Telese Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Telese Terme;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico, con stato di conservazione normale, Valore di Mercato Min. 500,00 €/mq Valore di Mercato Max. 650,00 €/mq.

Box/Garage di tipo economico, con stato di conservazione normale, Valore di Mercato Min. 350,00 €/mq Valore di Mercato Max. 450,00 €/mq.;



Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web (www.borsinoimmobiliare.it) (www.immobiliare.it) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

F.4 p.lla 108-34-109 sub 1-2. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.294,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	9,45	€ 350,00	€ 3.307,50
Piano Primo Balcone/Loggia	1,97	€ 400,00	€ 788,00
Piano Primo Ingresso	6,48	€ 400,00	€ 2.592,00
Piano Primo Cucina	12,96	€ 400,00	€ 5.184,00
Piano Primo Sala da Pranzo	28,00	€ 400,00	€ 11.200,00
Piano Primo Ingresso zona notte	4,83	€ 400,00	€ 1.932,00
Piano Primo Letto	29,15	€ 400,00	€ 11.660,00
Piano Primo Letto	22,40	€ 400,00	€ 8.960,00
Piano Primo W.C.	7,82	€ 400,00	€ 3.128,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.751,50
Da ristrutturare detrazione del 10.00%	€ -4.875,15
Vetustà detrazione del 15.00%	€ -6.581,45
Valore corpo	€ 37.294,90
Valore Accessori	€ 280,00
Valore complessivo intero	€ 37.574,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.574,90

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F.4 p.lla 108-34-109 sub-1-2	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno annesso	123,06	€ 37.574,90	€ 37.574,90



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 375,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.901,12
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: F. 4 p.lla 34 – 108/1 – 109/2	€ 31.298,03
Valore Accessori: F. 4 p.lla 39	€ 280,00

Allegati

- 1) VERBALI ACCESSO
- 2) VISURE STORICHE PER IMMOBILE
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) ELABORATO PLANIMETRICO
- 5) PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N. 228
- 6) PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N. 638
- 7) DIFFORMITA' PIANO TERRA
- 8) DIFFORMITA' PIANO PRIMO
- 9) RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:
10-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Rita Maio



