

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **32/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/09/2023 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare
Lotto 002 - Unità immobiliare
Lotto 003 - Unità immobiliare

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

Bene: Piazza Giuseppe Mazzini n. 11 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Vincenzo Gioberti n. 16 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari:

Sig.ra _____, nata a _____, residente in Benevento alla Via
dell' _____ - C.F. _____ - Piena proprietà 1/4.

Sig. _____, nato a _____, residente in Benevento alla Via
_____ - C.F. _____ - Piena proprietà 2/4.

Bene: Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

Lotto: 003 – Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Piazza Giuseppe Mazzini n. 11 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via Vincenzo Gioberti n. 16 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

Lotto: 003 – Unità immobiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Giuseppe Mazzini n. 11 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Vincenzo Gioberti n. 16 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

Lotto: 003 – Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Giuseppe Mazzini n. 11 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Prezzo da oc to: € 132.686,74

Bene: Via Vincenzo Gioberti n. 16 - Benevento (Benevento) – 82100

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Prezzo da oc to: € 110.584,34

Bene: Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

Lotto: 003 – Unità immobiliare

Prezzo da libero: € 143.755,53

Beni in **Benevento (Benevento) – 82100**
Piazza Giuseppe Mazzini n. 11

Lotto: 001 - Unità immobiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Unità immobiliare sita in Benevento alla Piazza Giuseppe Mazzini n. 11, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 2507 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 748,86. Piena proprietà 1/1. Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, un disimpegno e due bagni.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a ed ivi residente alla Via

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in Benevento alla Piazza Giuseppe Mazzini n. 11, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 2507 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 748,86.

Derivante da: La particella 2507 sub 8 del Foglio 41 del Catasto Fabbricati è stata variata in data 17/04/2003 per variazione della distribuzione degli spazi interni e in data 30/09/2003 per variazione del classamento. La particella 2507 sub 8 del Foglio 41 deriva dalle particelle 1868, 1869, 1870, 1871 e 1817 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 del foglio 41, tutte soppresse.

Confini: Il bene confina a nord con liarea comune, particella 2511, tramite la quale si accede alla piazza Mazzini, a ovest con altro interno e vano scala dello stesso edificio, a sud con una traversa di via Giuseppe Repola. I confini sono delimitati da muratura.

Conformità catastale:

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

La planimetria catastale della particella in esame, in scala 1:200, presenta una distribuzione interna per la maggior parte uguale dallo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo di accesso del 12/05/2023. Il bagno compreso tra il soggiorno e la camera da letto è stato ridotto e il disimpegno ampliato per collocarvi un armadio. Sarà opportuno accatastare correttamente il bene.

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

Descrizione delle opere da sanare: nuova distribuzione del disimpegno.

Docfa di aggiornamento della planimetria catastale.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/03/2022 ai numeri 2675 registro generale e 2267 registro particolare, a favore di Curatela Del _____ con sede in Benevento c.f. _____, contro _____ nata a _____. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

Altre trascrizioni:

- Trascrizione in data 20/01/2014 al n. 708 registro particolare ed al n. 906 registro generale, di fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notaio Gerardo Santomauro di Benevento, rep. 3052, racc. 2351, a favore e contro i signori _____ e _____. Non vi sono oneri di cancellazione.

- Trascrizione in data 11/06/2015 al n. 4645 registro particolare ed al n. 5483 registro generale, di domanda giudiziale per revoca e dichiarazione di inefficacia del fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notaio Gerardo Santomauro di Benevento, rep. 3052, racc. 2351, a favore della curatela del _____ " _____ " e contro i signori _____ e _____. Non vi sono oneri di cancellazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 504,00 € annui, 42,00 € mensili, per spese condominiali.

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

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – Nonostante la presenza dell'ascensore all'interno dello stabile, il raggiungimento dell'appartamento è ostacolato dalla presenza di barriere architettoniche quali una serie di gradini per accedere all'area condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ per la quota di 1000/1000 dell'immobile dal 09/07/2003 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Nobile Mattei di Benevento registrato a Benevento il 11/07/2003 al n. 2151 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento in data 24/11/2003 ai numeri R.G. 9894 e R.P. 7059. Contro i coniugi _____ c.f. _____ e _____ c.f. _____ per la quota di ½ e _____ c.f. _____

PRZFBA76A05A783N per la quota di 1/2; a favore di .

Titolare/Proprietario: e per la quota 1/2, per la quota 1/2 dal 29/01/2000 al 09/07/2003 oggi. In forza di atto di compravendita del 29/01/2000 per Notaio Antonio Sangiuolo di Benevento, rep. 36765, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Benevento in data 31/05/2000 ai numeri R.G. 5764 e R.P. 4989. A favore di , contro c.f. e c.f. , per la quota di 1/2 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 6537 del 25/07/2000

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Riparazione e risanamento di un fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 07/06/2000 al n. 36777

Rilascio in data 25/07/2000 al n. 6537

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1967 e ristrutturato nel 2000 con concessione edilizia rilasciata dal comune di Benevento n. 6537 del 25/07/2000.

Il C.T.U. ha verificato la non conformità del fabbricato con il progetto:

- La distribuzione interna è stata modificata totalmente rispetto alla planimetria di progetto. Sono stati abbattute alcune porzioni di muratura portante e realizzati tramezzi per ricavare l'attuale configurazione dell'appartamento.

Si rende pertanto necessaria una opportuna procedura di sanatoria con relativa denuncia sismica al Genio civile per regolarizzare la distribuzione interna. Il C.T.U. terrà conto, nella valutazione del lotto, degli oneri connessi alla regolarizzazione degli abusi citati.

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in Sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria, € 80,00 più € 1.000,00;

Deposito pratica sismica al Genio Civile: € 3.000,00

Descrizione delle opere da sanare: Difficoltà relative alla distribuzione interna ed alla struttura portante dell'edificio.

P.d.C. in sanatoria e deposito pratica sismica al Genio Civile 4.000,00 € + 80,00 € di diritti di segreteria

Oneri Totali: **€ 4.080,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Il Lotto ricade in zona A2 ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). Tessuto insediativo costituito da manufatti edilizi e spazi aperti, pubblici e privati antichi di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico. Alle aree ed immobili delle zone A1 e A2, ai fini della tutela, si applica la disciplina degli articoli 54, 55, 56, quella del PU e gli interventi diretti ammessi secondo le specificazioni e limitazioni dell'articolo 89 per gli immobili e aree su cui è presente la scheda di dettaglio. Per gli immobili e aree dove non è presente la scheda di dettaglio si assume come modalità d'intervento quella di cui al punto 4, paragrafo 1 dell'articolo 56 della parte strutturale. Le aree libere sono inedificabili. Gli interven-

ti di demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti nelle zone elementari A2 sono ammessi senza incrementi volumetrici ed a condizione che riguardano immobili realizzati successivamente al 1967. Gli interventi ammessi sugli immobili e aree libere ricadenti nella perimetrazione del Centro storico, a meno della mera manutenzione ordinaria, sono sottoposti a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i beni architettonici e per i beni archeologici. Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica alta, zona sismica 1, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	n. 33 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 33 del 26/07/2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare sita in Benevento alla Piazza Giuseppe Mazzini n. 11, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 2507 sub 8, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 748,86. Piena proprietà 1/1. Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, un disimpegno e due bagni. L'appartamento è ubicato al primo piano di un condominio in zona centralissima, a pochi passi dal Corso Garibaldi e piazza Orsini. La zona è servita da linee di trasporti urbani, nelle vicinanze vi sono Scuole, Uffici pubblici, supermercati ed attività commerciali.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a ed ivi residente alla Via

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di 116,06 mq

È posto al piano: primo piano

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 11; ha un'altezza utile interna media di circa m. 3,10
L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo. Si sviluppa su quattro livelli con collegamento verticale mediante scala interna e ascensore. La copertura è a falde ricoperte da tegole in laterizio. L'appartamento, oggetto della perizia, si trova al primo piano del suddetto edificio ed è caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, un disimpegno e due bagni. Dall'ingresso si può accedere direttamente al soggiorno alla sinistra del quale si sviluppa la cucina ed alla destra, mediante un disimpegno, si accede alla zona notte dell'appartamento. Gli ambienti sono ben illuminati da finestre e portefinestre che consentono l'accesso ai balconi. La cucina è rivestita con piastrelle. I bagni sono in buono stato, i rivestimenti e i sanitari sono in buone condizioni. In entrambi ci sono doccia e termoarredi. Il bagno più piccolo non ha aperture verso l'esterno e il riciclo dell'aria è garantito con ventilazione forzata. Le camere da letto sono di forma regolare e in buono stato di conservazione. Le rifiniture sono in buono stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi, in legno con vetro singolo, necessitano di manutenzione. Le porte sono in legno. L'immobile dispone di un condizionatore all'interno del soggiorno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da classici termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a metano. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia dotata di libretto d'impianto. L'ultimo rapporto di controllo efficienza energetica risale al 10.05.2017. Non esiste la dichiarazione di conformità per l'impianto.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

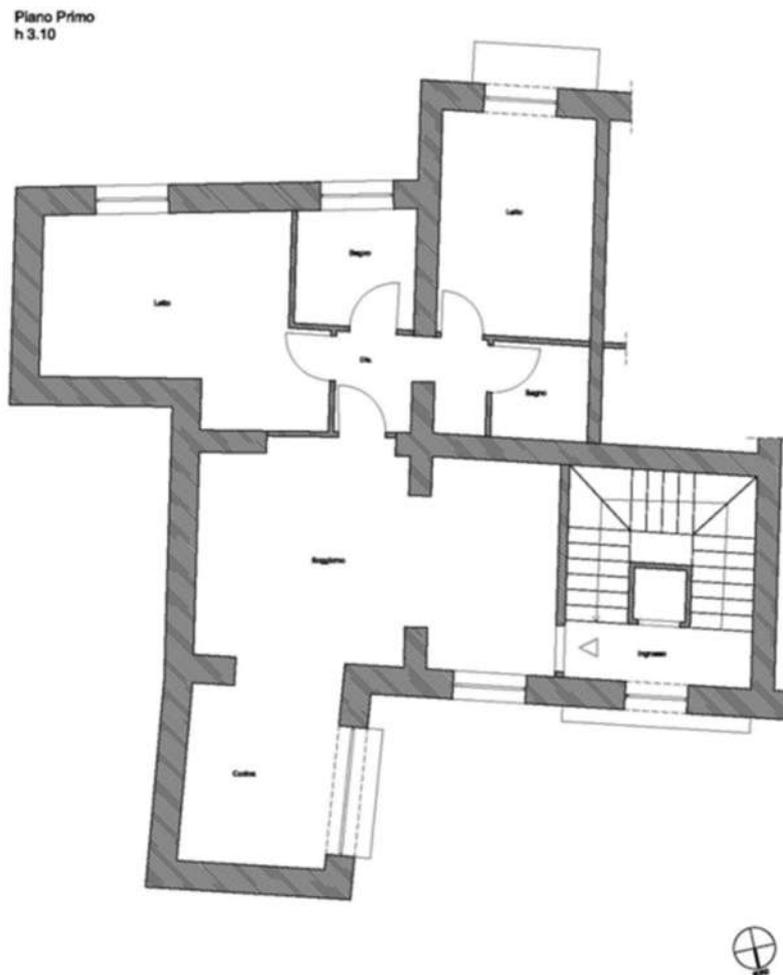
Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 12/05/2023, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
soggiorno	28,28	1	28,28
cucina	11,01	1	11,01
disimpegno	5,06	1	5,06
letto matrimoniale	18,47	1	18,47
bagno 01	5,22	1	5,22
letto	12,74	1	12,74
bagno 02	3,46	1	3,46
balconcino letto	1,92	0,3	0,58
balconcino cucina	0,75	0,3	0,23

Tot. mq 86,91

Tot. mq 85,79

Schema planimetrico appartamento



L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 86,91 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 85,79 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di 116,06 mq di cui 113,39 mq residenziale e 2,67 non residenziale (balconi). Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 30%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a $113,39 + (2,67 \times 0,3) = 114,19$ mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 3.10 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	2,67	0,3	0,80
residenziale	sup reale lorda	113,39	1,00	113,39
		116,06		114,19

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Benevento, Centrale – Centro Storico, codice di zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 720,00

Valore di mercato max (€/mq): 980,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

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

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 114,19 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 720,00 €/mq; max 980,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima “per capitalizzazione dei redditi” effettuata adottando quale

parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 450,00 €/mese; max 550,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

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

- Buona richiesta di acquisto e fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Abbondanza di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 1200,00 €/mq ad un massimo 1400,00 €/mq. Valore unitario medio: 1300,00 €/mq. Superficie commerciale 114,19 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Benevento;

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare;

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

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	0,80	€ 850,00	€ 680,00
residenziale	113,39	€ 850,00	€ 96.381,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.061,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 240.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo	€ 148.447,00
Valore corpo	€ 161.836,17
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 161.836,17
Valore complessivo diritto e quota	€ 161.836,17

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 di tipo civile [A2]	114,19	€ 161.836,17	€ 161.836,17

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%):	€ 24.275,43
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.580,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, in base all'attuale forma e distribuzione, non risulta comodamente divisibile e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 132.686,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "oc to":	€ 132.686,74

Beni in **Benevento (Benevento) - 82100**
via Vincenzo Gioberti n. 16

Lotto: 002 – Unità Immobiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazioni di tipo economico [A3]

Unità immobiliare sita in Benevento alla via Vincenzo Gioberti n. 16, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 96, particella 199 sub 18, categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita € 637,82. Piena proprietà 1/4. Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, camera multiuso, disimpegno e ripostiglio. Dotato di una pertinenza, cantina, al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a ed ivi residente alla Via

Eventuali comproprietari:

Sig.ra , nata a , residente in Benevento alla Via dell' - C.F. - Piena proprietà 1/4.

Sig. , nato a , residente in Benevento alla Via n.5 – C.F. - Piena proprietà 2/4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in Benevento alla via Vincenzo Gioberti n. 16, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 96, particella 199 sub 18, categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita € 637,82.

Derivante da: La particella 199 sub 18 del Foglio 96 del Catasto Fabbricati è stata variata in data 14/07/2004 per modifica identificativo e in data 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario. La particella 199 sub 18 del foglio 96 deriva dalla particella 513 sub 18 del foglio 57. I dati catastali relativi alla suddetta particella derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il bene confina a nord con l'interno 2 scala A, a sud con l'interno 2 scala B dello stesso edificio, ad est con la via Gioberti ed a ovest con la via Nisco. I confini sono delimitati da muratura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali, tuttavia, esistono delle anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi. La planimetria catastale riporta una suddivisione degli ambienti diversa da quello che è stato riscontrato dal CTU durante il sopralluogo di accesso il giorno 14/04/2023. Il soggiorno e la camera da letto 01 sono stati ampliati utilizzando il terrazzino sul lato est dell'edificio. La lavanderia ed il terrazzino sul lato ovest sono stati utilizzati per ampliare la cucina. Entrambi i terrazzi sono stati chiusi con un parapetto in muratura

sul quale sono stati installati degli infissi scorrevoli. Sarà opportuno, quindi, accatastare correttamente l'intero bene.

Regolarizzabili mediante: Opportuna procedura Docfa di aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna ed aperture dei terrazzi.

Docfa di aggiornamento della planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare sorge in zona semicentrale poco distante dalla tangenziale e dallo Stadio Vigorito. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche per lo più residenziali. La zona è servita da linee di trasporti urbani, nelle vicinanze vi sono supermercati ed attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale

Attrazioni storiche: Benevento è una città ricca di attrattive storico artistiche. Nel centro storico è possibile visitare lo splendido complesso del **Duomo**, costruito verso il XII secolo, venne distrutto dai bombardamenti del 1943. La facciata si presenta aperta da arcate cieche e con loggia soprastante, nella quale ci sono frammenti romani, lapidi longobarde e sculture varie. Notevole è il Campanile che viene fatto risalire al 1279, mentre all'interno si presenta con cinque navate. Merita una visita il Museo Diocesano dove sono custoditi i frammenti della porta centrale del Duomo, formelle, alcune raffiguranti la vita di Cristo. Nella cripta troviamo alcuni pregevoli affreschi, i resti degli amboni del Duomo, e una tela di Francesco Bonamici. Nella Biblioteca Capitolare, sono presenti antichi codici medievali, antifonari e preziose pergamene. Da non perdere una visita ai resti del **Teatro Romano**, voluto dall'Imperatore Adriano, oggi ancora ben conservato e utilizzato per varie rappresentazioni teatrali. L'**Arco di Traiano** fu eretto per celebrare il prolungamento della Via Appia da Benevento a Brindisi. Sulla parte rivolta verso la città sono narrate alcune scene di buongoverno e opere di pace. Sul fronte esterno, troviamo raffigurate scene militari relative alla politica imperiale delle province. La **Chiesa di Santa Sofia** un tempo antica abbazia benedettina di fondazione longobarda, ha una struttura massiccia e portale del XII secolo. Al suo interno è possibile contemplare i resti di pregevoli affreschi risalenti al VIII secolo. Accanto troviamo il **Museo del Sannio**, istituito nel 1873 per raccogliere le testimonianze storiche del popolo Sannita. All'interno è diviso in sezioni che ripercorrono le varie epoche storiche: dall'età romana, a quella bizantina, per poi passare a quella longobarda e romanica, sino ad arrivare a i secoli XIV, XVIII e XX. Nella sezione archeologica troviamo alcune ceramiche daune, greche e italiche. Nella sezione numismatica è visibile la raccolta di monete auree appartenute al principato di Benevento. La **Rocca dei Rettori**, eretta nel 1321 per volere di papa Giovanni XXII. Suddivisa in tre grandi piani è oggi sede del Museo del Sannio.

Principali collegamenti pubblici: Gli autobus permettono collegamenti continui in città e con le frazioni vicine.

3. STATO DI POSSESSO:

Oc to dalla sig.ra

in forza di Comodato d'uso Gratuito registrato presso

l'ufficio territoriale di Benevento il 30 gennaio 2018 al n. 227 mod. 3. Il rapporto di comodato ha durata indeterminata, con inizio il 29 gennaio 2018.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- Iscrizione ipoteca volontaria di euro 52.000,00, registro generale n. 9492, registro particolare n. 1144 del 23/07/2002 a favore della Banca Popolare di Novara s.c. a r.l. (oggi Banco Popolare di Milano Spa) con sede in Novara, codice fiscale 00109290031, a carico dei coniugi e a garanzia di mutuo dell'importo di euro 26.000,00, per atto Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 18/07/2002 rep. N. 64015. Oneri di cancellazione pari a 35 euro.

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/03/2022 ai numeri 2675 registro generale e 2267 registro particolare, a favore di Curatela Del con sede in Benevento c.f. , contro nata a . Pignoramento per la quota di ¼ di proprietà dell'unità immobiliare. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

Trascrizioni:

- Trascrizione in data 20/01/2014 al n. 708 registro particolare ed al n. 906 registro generale, di fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notaio Gerardo Santomauro di Benevento, rep. 3052, racc. 2351, a favore e contro i signori e . Non vi sono oneri di cancellazione.

- Trascrizione in data 11/06/2015 al n. 4645 registro particolare ed al n. 5483 registro generale, di domanda giudiziale per revoca e dichiarazione di inefficacia del fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notaio Gerardo Santomauro di Benevento, rep. 3052, racc. 2351, a favore della curatela del “ ” e contro i signori - e . Non vi sono oneri di cancellazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio 324,00 €;

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

Millesimi di proprietà:

1/4 di – Proprietà
 1/4 di – Proprietà
 2/4 di – Proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE), comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica

dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/4 dell'immobile, per la quota di 1/4 dell'immobile, per la quota di 2/4 dell'immobile dal 16/11/2006 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Iazeolla di Benevento rep. n. 79229/12070, trascritto a Benevento in data 16/12/2006 al n. 18111 R.G. e n. 10544 R.P. contro S.r.l.

Titolare/Proprietario: S.r.l. per la quota di 1/1 dell'immobile dal 23/01/2003 al 16/11/2006 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pastorino Donato di Frosinone rep. n. 32563, trascritto a Benevento in data 10/02/2003 al n. 1978 R.G. e n. 1560 R.P. contro i signori e in regime di comunione legale.

Titolare/Proprietario: e in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile dal 29/11/1994 al 23/01/2003 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Barricelli di Benevento rep. n. 228085, trascritto a Benevento in data 14/12/1994 al n. 11823 R.G. e n. 10049 R.P. contro Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Benevento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 49 prot. 22312 del 02/10/1961

Intestazione: Villaggio INA-CASA

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Costruzione di 2 fabbricati al rione libertà, villaggio INA-CASA in Benevento per complessivi 56 alloggi.

Stazione appaltante: Istituto Autonomo Case Popolari

Presentazione in data 25/09/1961

Rilascio in data 02/10/1961 al n. di protocollo 22312

7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia del 1961, rilasciata in seguito a parere positivo della commissione edilizia del comune di Benevento del 30/09/1961.

Il C.T.U. ha verificato la non conformità del fabbricato con il progetto:

- La distribuzione interna è stata variata rispetto alla planimetria di progetto. Il soggiorno e la camera da letto 01 sono stati ampliati utilizzando il terrazzino sul lato est dell'edificio. La lavanderia ed il terrazzino sul lato ovest sono stati utilizzati per ampliare la cucina. Entrambi i terrazzi sono stati chiusi con un parapetto in muratura sul quale sono stati installati degli infissi scorrevoli;

Si rende pertanto necessaria un'opportuna procedura di sanatoria. Il C.T.U. terrà conto, nella valutazione del lotto, degli oneri connessi alla regolarizzazione del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: SCIA e pagamento di sanzione pecuniaria, € 80,00 più € 1.000,00.

Descrizione delle opere da sanare: partizioni interne, forma e dimensione delle aperture.

Scia e sanzione pecuniaria: € 1.080,00

Oneri Totali: € **1.080,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo economico [A3]

Il Lotto ricade in zona B1 ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). È una zona edificata a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edificata, assoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti. Per le zone elementari B1 incluse nella perimetrazione del centro storico valgono le norme dell'articolo 91 (ad esclusione dei possibili incrementi volumetrici tranne se non disciplinati nell'articolo 55) e quelle dell'articolo 55.

Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica alta, zona sismica 1, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	n. 33 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 33 del 26/07/2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare sita in Benevento alla via Vincenzo Gioberti n. 16, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 96, particella 199 sub 18, categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita € 637,82. Piena proprietà 1/4. Appartamento al primo piano, caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, camera multiuso, disimpegno e ripostiglio. Dotato di una pertinenza, cantina, al piano interrato.

L'unità immobiliare sorge in zona semicentrale poco distante dalla tangenziale e dallo Stadio Vigorito. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche per lo più residenziali. La zona è servita da linee di trasporti urbani, nelle vicinanze vi sono supermercati ed attività commerciali.

L'intero edificio è stato edificato con licenza edilizia del 1961, rilasciata in seguito a parere positivo

della commissione edilizia del comune di Benevento del 30/09/1961.

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a ed ivi residente alla Via

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Eventuali comproprietari:

Sig.ra , nata a , residente in Benevento alla Via dell'

- C.F. - Piena proprietà 1/4.

Sig. , nato a , residente in Benevento alla Via n.5 – C.F.

- Piena proprietà 2/4

Superficie complessiva di circa mq **145,47**

È posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: N/A

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 livelli di cui fuori terra n. 4 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio fa parte del complesso INA-CASA realizzato nel comune di Benevento negli anni sessanta dall'istituto case popolari. La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato con tamponature in tufo. Si sviluppa su cinque livelli con collegamento verticale mediante 4 scale interne. Dalla via Nicola Nisco si accede al fabbricato mediante quattro distinti vani scala, ognuno dei quali disimpegna due appartamenti per piano. L'accesso pedonale al condominio avviene attraverso un portone vetrato in alluminio a doppia anta. Sulla via Gioberti, inoltre, sono presenti gli accessi carrabili ai garage presenti a piano terra.

L'appartamento, oggetto della perizia, si trova al piano rialzato del suddetto edificio ed è caratterizzato da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, camera multiuso, disimpegno e ripostiglio. Dall'ingresso si può accedere direttamente al soggiorno ed al disimpegno che consente l'accesso a tutti gli altri ambienti della casa. Gli ambienti sono ben illuminati da finestre. Il bagno, con doccia, è rivestito a tutta altezza. La lavatrice, la caldaia, il lavello e i fuochi della cucina sono tutti sistemati nella parte della cucina ricavata dalla chiusura del terrazzino sul lato ovest dell'edificio. Le rifiniture sono in normale stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune vetrate. L'appartamento è dotato di una pertinenza, cantina, al piano interrato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da classici termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a metano. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia, installata nel 1998 e sottoposta a controllo, manutenzione e analisi fumi nel 2013. È presente il libretto d'impianto. Non esiste la dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.

L'impianto di climatizzazione è costituito da tre condizionatori, uno installato nel disimpegno e due in cucina.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 14/04/2023 mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria ca-

tastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Superficie residenziale			
Disimpegno 01	4,10	1	4,10
Ripostiglio	1,78	1	1,78
Soggiorno	25,33	1	25,33
Letto 01	14,81	1	14,81
Camera 01	10,80	1	10,80
Disimpegno 02	6,20	1	6,20
Letto matrimoniale	15,91	1	15,91
Bagno	5,71	1	5,71
Cucina	25,36	1	25,36
Superficie non residenziale			
Cantina	11,75	0,25	2,94
Tot. mq 121,76		Tot. mq 112,94	

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 121,76 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 112,94 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di circa 145,47 mq di cui 130,19 mq residenziale e 15,28 non residenziale (cantina). Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 25%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a $130,19 + (15,28 \times 0,25) = 134,01$ mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.90 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	15,28	0,25	3,82
residenziale	sup reale lorda	130,19	1,00	130,19
		145,47		134,01

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Benevento, Semicentrale, codice di zona C2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

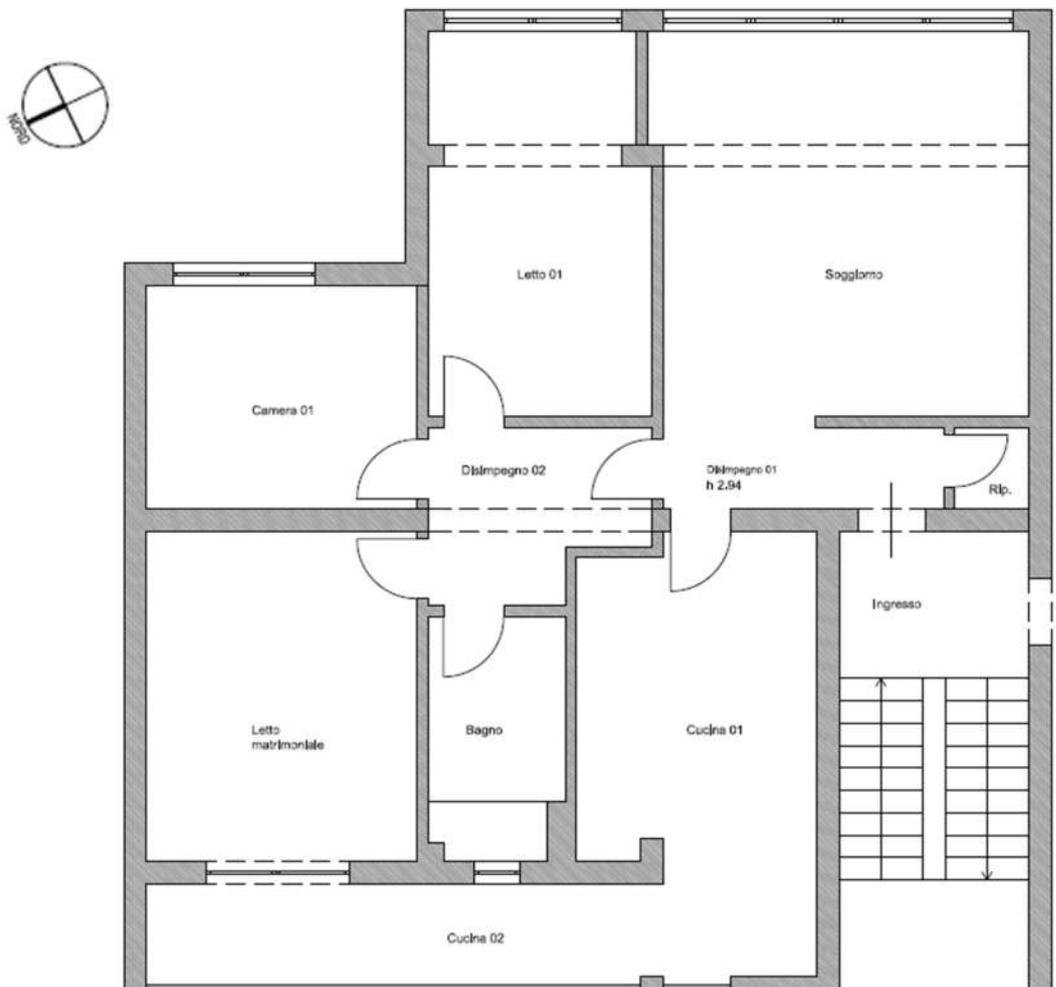
Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

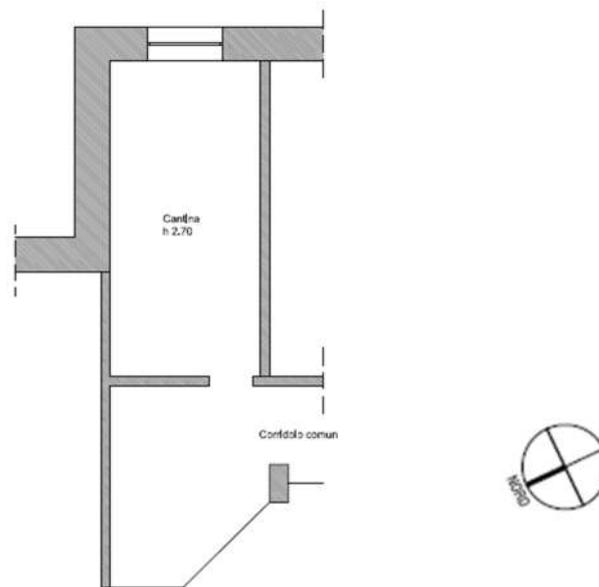
Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 810,00

Schema planimetrico appartamento



Schema planimetrico scantinato

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

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

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

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

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 134,01mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l’interrogazione della banca dati dell’Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all’anno 2022 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 650,00 €/mq; max 810,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima “per capitalizzazione dei redditi” effettuata adottando quale

parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 380,00 €/mese; max 420,00 €/mese. Assimilando il canone netto ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

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

- Buona richiesta di acquisto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Buona presenza di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo 900,00 €/mq. Valore unitario medio: 800,00 €/mq. Superficie commerciale 134,01 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Benevento;

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare;

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

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	3,82	€ 730,00	€ 2.788,60
residenziale	130,19	€ 730,00	€ 95.038,70

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.827,30
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 192.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo	€ 107.208,00
Valore corpo	€ 132.345,10
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 132.345,10
Valore complessivo diritto e quota di 1/4	€ 33.086,28

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 di tipo economico [A3]	134,01	€ 132.345,10	€ 33.086,28

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%): € 19.851,77

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.580,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, in base all'attuale forma e distribuzione, non risulta comodamente divisibile e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 110.584,34

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "oc to": € 110.584,34

Beni in **Montesarchio (Benevento)**
Via La Marmora n. 7

Lotto: 003 – Unità immobiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2]

Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) alla via La Marmora n. 7, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1469 sub 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90. Piena proprietà 1/1. Appartamento al piano terra caratterizzato da soggiorno, cucina con ripostiglio, due camere da letto e due bagni. Dotato di un locale ad uso deposito e un bagno, al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a ed ivi residente alla Via

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) alla via La Marmora n. 7, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1469 sub 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90.

Derivante da: La particella 1469 sub 27 del foglio 31 del Catasto Fabbricati è stata costituita nel 03/01/2011, variata d'ufficio in data 24/05/2021 per variazione toponomastica e variato il classamento nel 02/11/2011.

Confini: Il bene confina a nord, sud ed ovest con un'area condominiale comune e ad est con il vano scala e l'appartamento sub 28. I confini sono delimitati da muratura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali, tuttavia, esistono delle anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi. La planimetria catastale, in scala 1:200, della particella 1469 non riporta il balcone che si sviluppa lungo tutto il lato est dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Opportuna procedura Docfa di aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: balcone che si sviluppa lungo tutto il lato est dell'edificio.

Docfa di aggiornamento della planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare sorge in zona semicentrale poco distante dal centro storico e dalle poste di Montesarchio. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche per lo più residenziali. Nella zona vi sono supermercati ed attività commerciali

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Attrazioni storiche: Alle pendici del maestoso monte Taburno, ai piedi della Valle Caudina, sorge Montesarchio, culla di storia e crocevia di antiche civiltà. Con i suoi quasi 14mila abitanti, Montesarchio è il comune più grande della provincia beneventana e nel 1997 ha acquisito, con decreto del Presidente della Repubblica, il titolo di "città".

L'emblema della città è la monumentale fontana dell'Ercole alexicacos che si erge al centro della piazza principale. L'opera, inaugurata nel luglio 1868, si compone di una base a pianta circolare con vasca, sormontata da un gruppo scultoreo rappresentato da quattro leoni e su di un podio la figura di un Ercole guerriero; lo stesso mitico personaggio che appare anche sullo stemma del comune. Il nucleo abitativo nel corso dei secoli si è sviluppato intorno alla via Appia, importantissima rete stradale di età romana percorsa dal Medioevo dai crociati in viaggio verso Gerusalemme.

Simboli delle antiche origini della città di Montesarchio sono la Torre e il Castello. Si ritiene che la primitiva costruzione risalga alle popolazioni sannitiche; in origine era costituita da un unico cilindro o, più probabilmente da un tronco di cono.

Il primo intervento di riparazione fu probabilmente dovuto ai Romani, in periodo successivo alla terza guerra sannitica. Distrutta durante le invasioni barbariche, fu ricostruita dai Longobardi che crearono anche una comunicazione sotterranea con il Castello. Nell'VIII sec., si riparò il fortilizio per opporsi all'esercito di Carlo Magno, proveniente da Capua. In tale occasione si palesò la necessità di fortificare ancor più il luogo e quindi di procedere alla costruzione del castello.

L'aspetto presente risale alla ricostruzione compiuta in epoca aragonese, come dimostra una descrizione del castello in un documento dei primi del Cinquecento (relazione di Pedro d'Anfora)

La Torre ed il castello che sorgono sul colle Ciavurno, furono destinati a prigioni di Stato durante il regno di Ferdinando di Borbone. Nella Torre furono rinchiusi patrioti napoletani, tra i quali Pironti, Nisco e Carlo Poerio. Ancora oggi è possibile visitare quella che, tradizionalmente, viene indicata come sua cella dal 28 maggio 1856 al 09 gennaio 1859. Nel 1919-1923, il Castello ed i suoi dintorni furono oggetto di lavori per la trasformazione in "Sanatorio Criminale". Tale progetto non fu realizzato. Nel 1949/1950 il Castello e la Torre, dichiarati Monumenti Nazionali, vennero restaurati dal Genio Civile di Benevento. Nel 1958 furono iniziate le pratiche per poter ospitare al Castello l'Istituto "Mater Orphanorum", che il 20 Luglio 1960, festa del Patrono Universale degli Orfanelli e della Gioventù, iniziò ad alloggiare i minori. Nel 1990, l'Istituto Caritativo "Mater Ophanorum" lasciò il Castello ed il 16 Marzo 1994 l'Amministrazione Finanziaria consegnò le chiavi del Castello, alla Soprintendenza Archeologica di Salerno, che dal 2007 lo ha destinato a sede del Museo Archeologico Nazionale del Sannio Caudino. Tra i reperti conservati è possibile ammirare oggetti di ornamento personale, armamenti bronzei e corredi funerari di varie epoche pre-cristiane, nonché diverse tipologie vascolari di importazione attica.

Testimonianza del profondo senso religioso degli abitanti di Montesarchio è la presenza di vari edifici di culto all'interno della cittadina.

La piazza principale del paese è dominata dalla chiesa dell'Annunziata. L'edificio, a navata unica, è arricchito da sei altari laterali e impreziosito da un altare maggiore realizzato in marmi policromi, alle spalle del quale vi è un dipinto raffigurante l'Annunciazione.

Dello stesso periodo è la chiesa di San Francesco, la cui facciata tradizionalmente è attribuita all'illustre ingegnere Luigi Van o a rappresentante della sua scuola.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – Nonostante la presenza dell'ascensore all'interno dello stabile, il raggiungimento dell'appartamento è ostacolato dalla presenza di barriere architettoniche quali una serie di gradini prima dell'ingresso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/1 dell'immobile dal 21/06/2011 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Irene Normale di Montesarchio rep. n.653/498, trascritto a Benevento in data 24/06/2011 al n. 6915 R.G. e n. 5081 R.P. contro ed a favore di

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/1 dell'immobile dal 04/02/2009 al 21/06/2011 per aver edificato su suolo acquisito in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marina Capone di Airola rep. n.85654/16413, trascritto a Benevento in data 18/02/2009 al n. 2093 R.G. e n. 1508 R.P. contro per la quota di 1/3 ciascuno a favore di

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/3 ciascuno del terreno dal 30/01/2008 al 04/02/2009 per atto di successione del 23/01/2009 n. 56, vol. 810 presso ufficio registro Benevento a favore di per la quota di 1/3 ciascuno contro

Titolare/Proprietario: dal 10/11/1981 al 30/01/2008 per atto di compravendita a rogito Notaio Mario Iannella di Benevento del 10/11/1981 registrato a Benevento il 25/11/1981 al n. 6535. A favore di contro ed

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.d.C. n. 35 del 27/05/2009; DIA n. prot. 23466 del 15/11/2010; P.d.C. in sanatoria prot. 3338 del 16/02/2012

Tipo pratica: Permesso di Costruire e successiva sanatoria

Per lavori: realizzazione di un complesso immobiliare adibito a civile abitazione alla via La Marmora
Presentazione sanatoria in data 16/02/2012 con il numero di protocollo 3338
Sanatoria accolta in data 20/05/2022 con il numero di protocollo 14252

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, l'intero edificio è stato edificato nel 2009, con permesso di costruire n. 35 del 27/05/2009. Tutte le opere realizzate in difformità al P.d.C. n. 35 sono state sanate con l'approvazione da parte del comune di Montesarchio della Sanatoria in data 20/05/2022 con il numero di protocollo 14252.

Descrizione delle opere da sanare: non vi sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Il Lotto ricade in zona B1, completamento del tessuto urbano consolidato, ai sensi del vigente PUC e rientra nell'area archeologica tipo A; in zona RUA, Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico Edilizio, del PTP. Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	n.89 del 11/05/2018 del Consiglio Comunale di Montesarchio
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con delibera del Consiglio Comunale di Montesarchio n.89 del 11/05/2018.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) alla via La Marmora n. 7, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1469 sub 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90. Piena proprietà 1/1. Appartamento al piano terra caratterizzato da soggiorno, cucina con ripostiglio, due camere da letto e due bagni. Dotato di un locale ad uso deposito e un bagno, al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Benevento - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a ed ivi residente alla Via

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **275,58**

E' posto al piano: terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: prima del 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: N/A

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato e si sviluppa su 4 livelli con collegamento verticale mediante scala interna. Le fondazioni sono a travi rovesce intelaiate in c.a. I solai sono stati realizzati in calcestruzzo armato con travetti in c.a.p. La copertura, realizzata con struttura in ferro o travi in calcestruzzo armato su cui è stata posata una piccola orditura in legno ed isolante non inferiore a 3 cm, è a falde ricoperte da tegole in laterizio. Le Tompagnature sono a cassa vuota con doppia parete per uno spessore totale di 30 cm. All'interno della camera d'aria è stato applicato un pannello isolante di almeno 3 cm. Le rifiniture interne sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Al piano seminterrato vi è un vano deposito utilizzato anche come cucina rustica destinata allo stoccaggio di materiale di vario tipo. Al primo piano, in soggiorno, è presente una stufa ad aria alimentata con pellet. I bagni, uno con vasca e l'altro con doccia, sono rivestiti fino all'altezza delle mostre superiori delle porte. Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati e illuminati mediante ampie finestre. Gli infissi sono in legno alluminio con vetrocamera, le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno con riquadri, larghezza 80 cm in buono stato manutentivo. L'area esterna comprende un terrazzino con scale di accesso all'area condominiale e due balconi tutti comunicanti tra loro. Sul terrazzo è presente un lavello. L'appartamento è dotato, inoltre, di impianto di antifurto.

L'impianto di riscaldamento, privo di dichiarazione di conformità alla regola d'arte, è autonomo e costituito da classici termosifoni in alluminio alimentati da una caldaia a metano, in manutenzione alla data del sopralluogo; la produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia a metano.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.

L'impianto di climatizzazione è costituito da quattro split, uno per camera, in cucina ed in soggiorno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

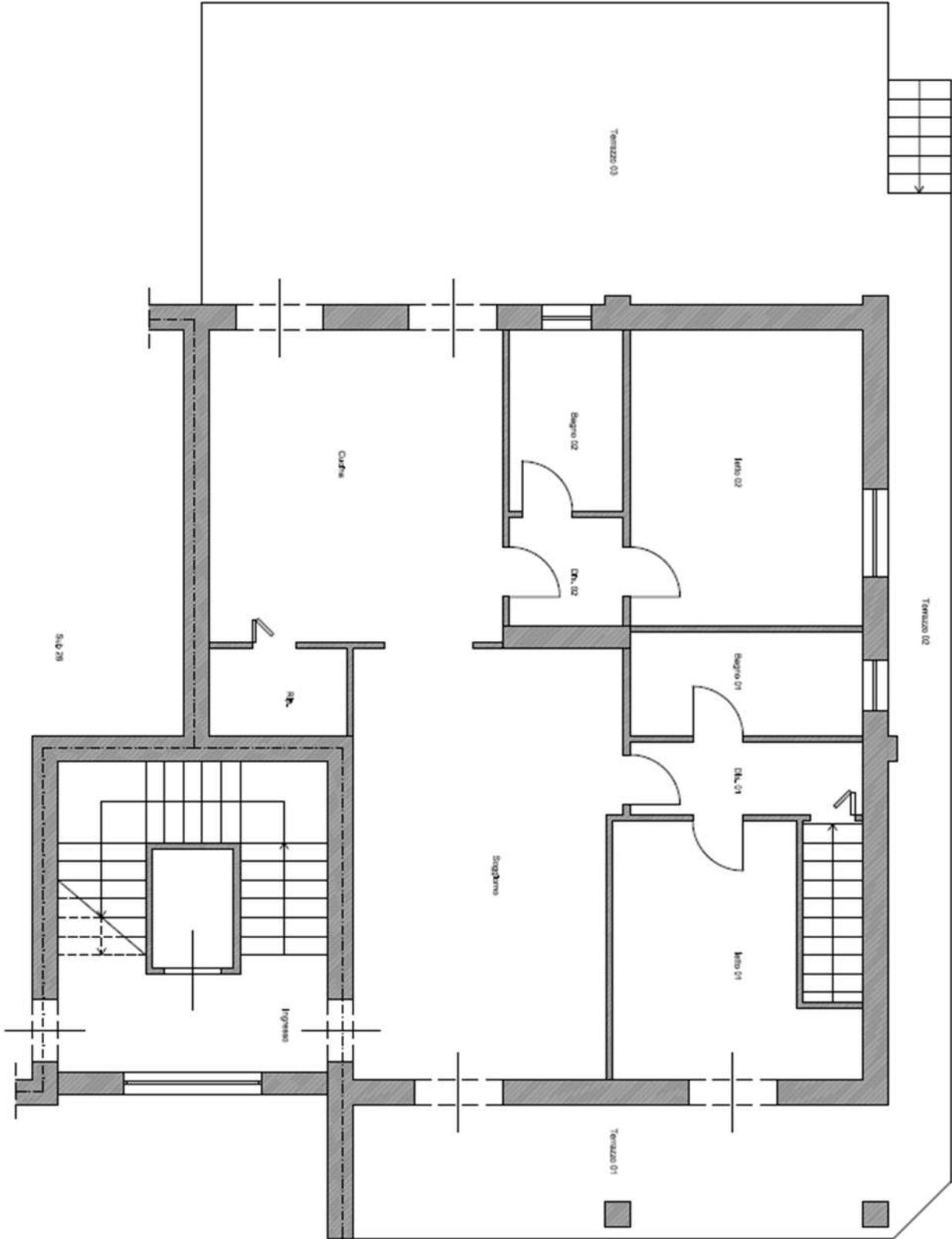
Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 14/04/2023, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

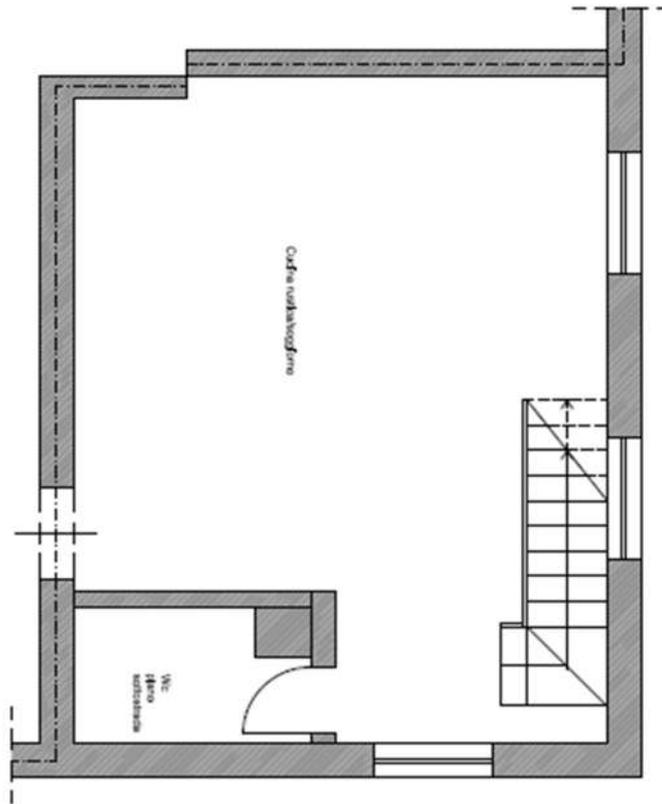
Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Deposito	40,59	1	40,59
wc piano sottostrada	4,19	1	4,19
soggiorno	28,41	1	28,41
cucina	23,40	1	23,40
ripostiglio	3,08	1	3,08
letto 01	13,37	1	13,37
disimpegno 01	4,26	1	4,26
bagno 01	6,14	1	6,14
letto 02	17,54	1	17,54
disimpegno 02	3,15	1	3,15
bagno 02	5,25	1	5,25
vano scala	3,75	1	3,75
terrazzo-balconi	87,21	0,3	26,16
scala esterna	1,80	0,3	0,54
Tot. mq 242,13			Tot. mq 179,82

L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, ammonta a 242,13 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 179,82 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di circa 275,58 mq di cui 186,57 mq residenziale e 89,01 non residenziale (terrazzi). Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 30%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a $186,57 + (89,01 \times 0,3) = 213,27$ mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.80 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	89,01	0,30	26,70
residenziale	sup reale lorda	186,57	1,00	186,57
		275,58		213,27

Schema planimetrico appartamento





Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Montesarchio, Centrale, codice di zona B2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 860,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima “diretto-comparativo monoparametrico”, utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima “diretto-comparativo monoparametrico” assume che il valore unitario medio

di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

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

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 213,27 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 650,00 €/mq; max 860,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 300,00 €/mese; max 400,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

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

- Buona richiesta di fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Abbondanza di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie della popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo 900,00 €/mq. Valore unitario medio: 850,00 €/mq. Superficie commerciale 213,27 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Montesarchio;

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare;

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

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	26,70	€ 755,00	€ 20.158,50
residenziale	186,57	€ 755,00	€ 140.860,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.018,85
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 168.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 181.279,50
Valore corpo			€ 170.099,45
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.099,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.099,45

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 di tipo civile [A2]	213,27	€ 170.099,45	€ 170.099,45

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%): € 25.541,92

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

Giudizio di comoda divisibilità: non è consigliabile nessun tipo di frazionamento della proprietà e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 143.755,53**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 143.755,53**

Allegati

1. Certificati storici catastali per immobile
2. Planimetria catastale degli immobili
3. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre
4. Rilievo fotografico
5. Contratti di comodato e locazione
6. Estratto di Mappa
7. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 1
8. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 2
9. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 3
10. Norme Urbanistiche comune di Benevento
11. Norme Urbanistiche comune di Montesarchio

Data generazione:
22-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Melania Cermola

