

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **4/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROSARIO MOLINO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità immobiliare sita in San
Giorgio del Sannio (BN), identificata
catastalmente al F. 25 p.IIa 690 sub 5

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Castelluccio 11 - 83017 Rotondi
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it

Beni in San Giorgio Del Sannio (BN)
Viale Alessandro Manzoni n. 43

Lotto: 1 - Unità immobiliare sita in San Giorgio del Sannio (BN), identificata catastalmente al F. 25 p.IIa 690 sub 5

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

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 3 dicembre 2021 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile al sig. Omissis, ed in data 18 gennaio 2022. La parte creditrice, tramite i propri legali Avv. Vincenzo Di Cesare ed Avv. Linda Perugini, in data 1 febbraio 2022 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Viale Alessandro Manzoni, n. 43

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Omissis – Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/2 di Omissis – Proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis e Omissis, foglio 25, particella 690, subalterno 5, indirizzo Viale Alessandro Manzoni n. 43, comune di San Giorgio del Sannio (BN), categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 429,95

Derivante da: Atto del 26/09/2007 Pubblico Ufficiale Caruso Tommaso Sede di Benevento (BN) Repertorio n. 55484 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8416.1/2007 Reparto PI di Benevento in atti dal 03/10/2007

Confini: L'immobile confina

nord: Mappale 789;

sud ed ovest: Mappale 764;

est: Mappale 690 sub 4;

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°03'59.8"

EST 14°51'25.3"



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villetta unifamiliare indipendente sita all'interno di un complesso residenziale, identificata catastalmente al F. 25 p.lla 690 subalterno 5, categoria A/2, classe 6, vani 4,5, rendita € 429,95. L'unità immobiliare è situata in un complesso residenziale denominato "Parco A. Manzoni" ubicato nella zona sud di San Giorgio del Sannio lungo il Viale Alessandro Manzoni. Al parco vi si accede solo ed esclusivamente mediante un cancello pedonale ed uno carrabile essendo l'intero parco dotato di recinzione con muretto in cemento e sovrastante ringhiera in ferro. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate e lungo le stesse vi sono dislocati dei posti auto all'aperto.

L'intero edificio, denominato Fabbricato F, si sviluppa in due piani fuoriterra, uno sottotetto ed un sottostrada adibito a garage.

L'unità immobiliare è composta da:

- piano sottostrada: garage;
- piano primo: soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e disimpegno, oltre a n. 4 balconi;
- piano secondo sottotetto: tre camere da letto, due bagni ripostiglio e disimpegno, oltre due balconi.

Il Piano primo e secondo sono collegati tra loro da una scala interna, mentre al garage si accede dall'esterno. La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in cemento armato e laterizi forati con travetti precompressi e soletta gettata in opera; la copertura è a falde inclinate con manto di tegole, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 67 del 30 settembre 1996;

- concessione edilizia in variante n. 17 del 10 marzo 1997;
 - concessione edilizia n. 49 del 10 novembre 1998;
 - concessione edilizia n. 75 del 20 giugno 2001;
 - concessione edilizia n. 38 del 24 aprile 2003;
- tutte rilasciate dal Comune di San Giorgio del Sannio.

L'agibilità è stata conseguita giusta il certificato n. 667 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio in data 06.11.2006.

L'unità di cui alla p.lla 690 sub 5 del foglio 25 risulta in ditta a:

- **Omissis**, nata a Pescia (PT) il C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- il , C.F.: OMISSIS, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento a circa 12 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico: la Chiesa Madre di San Giorgio Martire con annesso il Monastero della Visitazione, le chiese del Carmelo, Santa Maria, San Francesco e diverse altre dislocate nelle frazioni; il Monumento.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1. **ISCRIZIONE del 03/10/2007** - Registro Particolare 3524 Registro Generale 14127

Pubblico ufficiale CARUSO TOMMASO Repertorio 55485/16043 del 26/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. **ISCRIZIONE del 01/07/2010** - Registro Particolare 1164 Registro Generale 7915
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111040/17 del 24/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICato dal d.lgs. 46/9 e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1216 del 02/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. **TRASCRIZIONE del 08/09/2014** - Registro Particolare 6920 Registro Generale 8298
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 1 del 25/03/2013
ATTO GIUDIZIARIO - OMOLOGA SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI
Nota disponibile in formato elettronico
4. **ISCRIZIONE del 28/04/2017** - Registro Particolare 349 Registro Generale 4192
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1381/1717 del 27/04/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. **ISCRIZIONE del 15/11/2021** - Registro Particolare 792 Registro Generale 11938
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1584/1721 del 10/11/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. **TRASCRIZIONE del 10/02/2022** - Registro Particolare 1091 Registro Generale 1276
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4777 del 18/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste all'arch. Maria Antonietta Iasiello quale amministratore del Condominio "Parco Manzoni", che in data 26 luglio 2023 ha trasmesso i seguenti dati a carico dei sigg. Omissis e Omissis proprietari dell'immobile oggetto della presente perizia.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quota annuale dal 11/05/2023 al 10/04/2024 deliberate nell'assemblea del 20/07/2023 € 297,40.

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:

l'amministratore non può rispondere in quanto non risulta una entrata e una uscita delle gestioni

Cause in corso: l'amministratore non è a conoscenza di cause in corso

Millesimi di proprietà:

Unità	Tabella A Generale	Tabella Fabbricato F
Abitazione	57,49	268,28

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente
La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la

prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato acquistato nel 2007 anno in cui ancora non era entrato in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. L'obbligo è stato introdotto dal Dlgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato acquistato nel 2007.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 03/08/2006:

Proprietario per 1000/1000 fino al 26/09/2007

Situazione degli intestati dal 26/09/2007:

Omissis nato a Benevento il 08/03/1976 Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Omissis nata a Pescia (PT) il 19/02/1975 Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di San Giorgio del Sannio (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia di Variante n. 38/2003 rilasciata il 11/07/2003 avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera del fabbricato denominato "B" e del fabbricato "D2" che assumerà la definizione di fabbricato "F"; il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato dal



COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANONIO
Tel. 0824-334911 Provincia di Benevento Fax 0824-334905

N. 4966

S.Giorgio del Sannio li 11/07/2003

**CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE
N. 38/2003**

IL PRESENTE ATTO CONCESSORIO E' IN VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 49 DEL 10.11.1998 PER IL FABBRICATO "B" e "D2".

Vista la domanda di concessione edilizia di variante presentata in data 06/11/2003 da

gli esecutori in progetto allegati per l'esecuzione dei lavori di variante in corso d'opera del fabbricato denominato "B" e del fabbricato denominato "D2" che assumerà la definizione di fabbricato "F" da realizzare in questo Comune alla Via A. Manzoni sull'area identificata dal competente Ufficio del Territorio al foglio n. 25 e 26 col n.529 e 505 per mq. 3654,00 della quale dimostra di avere titolo di disponibilità" come risulta dalla certificazione agli atti:

Viste le previsioni urbanistiche del Piano regolatore Generale: zona Residenziale C ambito n.1 lotto n.11 ;

Viste le caratteristiche del progetto:

- superficie occupata mq. 189,00 fabbricato F;
- altezza massima ml. 7,50 fabbricato F;
- volume F.T. mc. 1156,00 fabbricato F;
- arretramento dal ciglio stradale ml. 20,50;
- arretramento dai confini interni di proprietà' ml. 6,00.

VISTO IL PARERE ESPRESSO IN DATA 24.04.2003;

Vista la legge sanitaria n. 1265 del 27.07.1934 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n.10;

Vista la legge n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge n.724/94 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge Regionale n. 1/2000;

Vista la legge Regionale n.15/2000;

Vista la legge Regionale n.19/2001.

Stabilito che il contributo di cui all'art.5-oneri urbanizzativi mc. 1.076,00 x euro 1,45= euro 1.560,20 e che il contributo di cui all'art.6 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e' determinato nella misura di euro 3.420,01 corrispondente al 6,25 per cento del costo di costruzione.

Dato atto che il richiedente ha presentato idonea garanzia per il contributo di cui al punto precedente:

DISPONE

la Concessione,salvo diritti verso terzi,ad eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle seguenti condizioni:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4 / 2022

COMUNE DI S. GIORGIO DEL SANONIO
PROVINCIA DI BENEVENTO

UFFICIO TECNICO
Prot. n. 15894
Data 06/11/2006

PRATICA EDILIZIA N. 67-17-67-15e
ANNO 1996-97-98-2001-2003 38

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ AGIBILITÀ N. 667
UFFICIO TECNICO COMUNALE
IL RESPONSABILE
- Vista la domanda in data 06/10/2006 prot. n. 15894 presentata dalla Di

S. GIORGIO DEL SANONIO

Vi
allo scopo di ottenere il certificato di ABITABILITÀ - AGIBILITÀ per il CONTINUAZIONE FABBRICATO
PER CUILE ABITAZIONE DELLOKUMI "FABBRICATO DA "E" "FABBRICATO F"

sito in S. GIORGIO DEL SANONIO via A. MANZONI n. _____
(mapp. e. n. 673-600sb.2-3-4-5-6-7-8 foglio n. 25) con destinazione d'uso: CANTIERE -
CIVILE ABITAZIONE

ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

- Accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni richiamate con la:

- connessione edilizia n. 67 del 30-09-1996 prot. n. _____;
- autorizzazione edilizia n. 17 del 10.03.1997 prot. n. _____;
- variante n. 49 del 10-11-1998 prot. n. _____;
- concessione - autorizzazione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, n. 15 del 30-06-2001 prot. n. _____;
- n. C.E. N. 38 del 24/04/2003

ovvero:

sono stati eseguiti in conformità alla relazione asseverata dal professionista abilitato⁽¹⁾ _____ per l'esecuzione delle opere interne, così come definite dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentata in data _____ prot. n. _____;

sono stati eseguiti in conformità alla denuncia di inizio dell'attività per le opere minori, ai sensi dell'art. 4, commi 7 e seguenti del D.L. n. 398/93, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 493/93, così come sostituito

(1) Il dirigente di per Comuni privi di qualifica dirigente, il responsabile dell'ufficio o del servizio, ai sensi dell'art. 4, commi 2 e 3 della legge 15-05-1993, n. 127 "legge Stanone".
(1) Specificare il foglio dell'atto amministrativo che dà titolo all'esecuzione delle opere.
(2) Se ricorre il caso, indicare gli ulteriori atti amministrativi sulla base dei quali sono stati eseguiti i lavori.
(3) Indicare la generalità del Tecnico abilitato.

Comune di San Giorgio del Sannio in data 06/11/2006 al n. 667

7.1 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Secondo

- nella planimetria catastale non sono riportati tutti i divisori interni

Piano secondo

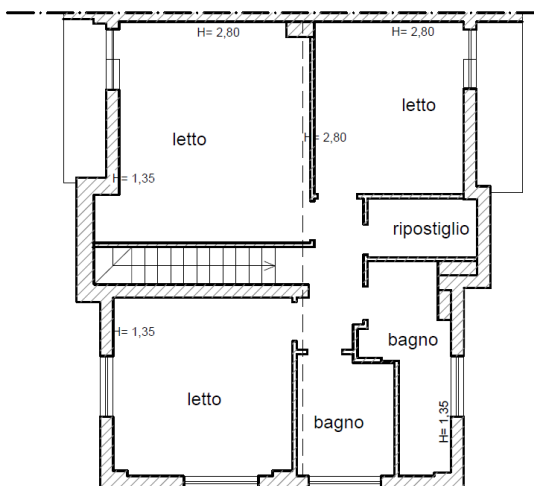


grafico stato di fatto

Sub.4

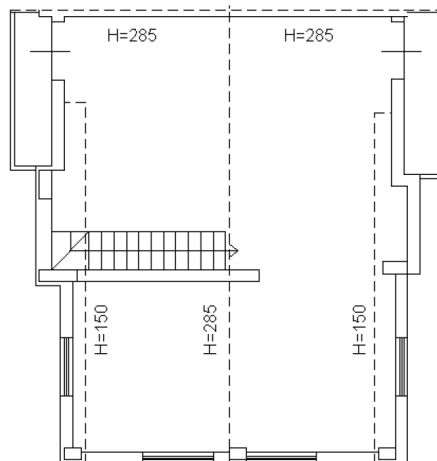


grafico catasto

7.2 Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nella planimetria catastale non sono riportati tutti i divisori interni e la destinazione d'uso è stenditoio
- nella planimetria urbanistica non è riportata la rientranza del corpo scala e di conseguenza la parete perimetrale è spostata e non è riportato il balcone.

Piano secondo

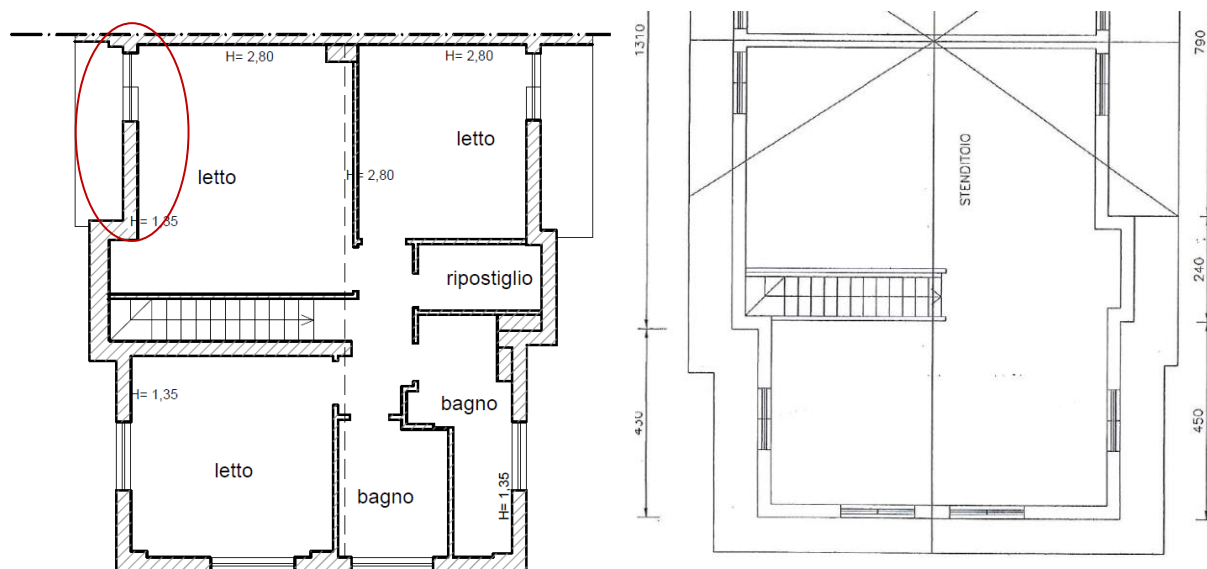


grafico stato di fatto

grafico urbanistica

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di ripristino pari ad € 15.000,00

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

Villetta unifamiliare indipendente sita all'interno di un complesso residenziale, identificata catastalmente al F. 25 p.la 690 subalterno 5, categoria A/2, classe 6, vani 4,5, rendita € 429,95. L'unità immobiliare è situata in un complesso residenziale denominato "Parco A. Manzoni" ubicato nella zona sud di San Giorgio del Sannio lungo il Viale Alessandro Manzoni. Al parco vi si accede solo ed esclusivamente mediante un cancello pedonale ed uno carrabile essendo l'intero parco dotato di recinzione con muretto in cemento e sovrastante ringhiera in ferro. L'intero parco è dotato di strade interne asfaltate e lungo le stesse vi sono dislocati dei posti auto all'aperto.

L'intero edificio, denominato Fabbricato F, si sviluppa in due piani fuoriterra, uno sottotetto ed un sottostada adibito a garage.

L'unità immobiliare è composta da:

- piano sottostada: garage;
- piano primo: soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e disimpegno, oltre a n. 4 balconi;
- piano secondo sottotetto: tre camere da letto, due bagni ripostiglio e disimpegno, oltre due balconi.

Il Piano primo e secondo sono collegati tra loro da una scala interna, mentre al garage si accede dall'esterno. Al Piano primo si accede da una scala interna in quanto il portone di ingresso è posto al piano rialzato del fabbricato.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di

tamponamento in laterizio, solai in cemento armato e laterizi forati con travetti precompressi e soletta gettata in opera; la copertura è a falde inclinate con manto di tegole, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti.

Il piano primo è composto da: cucina, soggiorno, bagno, camera da letto, disimpegno e 4 balconi.

Il piano secondo mansarda è composto da 2 bagni, tre camera da letto, ripostiglio e disimpegno.

Al piano primo l'altezza netta è di mt 2,90, al piano secondo va da un minimo di di mt 1,35 ad un massimo di mt 2,80, al piano sottostrada è di mt 2,45.

Finiture al piano primo:

la pavimentazione è in ceramica come anche i rivestimenti, gli infissi interni son in legno, gli infissi esterni sono in legno con persiane esterne in legno. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Finiture al piano secondo:

la pavimentazione è in ceramica come anche i rivestimenti, gli infissi interni son in legno, gli infissi esterni sono in legno con oscuranti interni in legno. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Finiture al piano sottostrada:

la pavimentazione è in ceramica, La porta di accesso è in avvolgibile in acciaio. gli infissi interni son in legno, gli infissi esterni sono in legno con oscuranti interni in legno. All'interno del garage è presente un bombolone da 5 quintali per la fornitura di acqua.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **247,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Tipologia di impianto	caldaia con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa e condizionatori in due camere da letto al piano secondo

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano primo	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
Balconi Primo Piano	sup lorda di pavimento	23,00	0,30	6,90
Piano secondo	sup lorda di pavimento	95,00	0,50	47,50
Balconi piano secondo	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Garage	sup lorda di pavimento	27,00	0,50	13,50
		247,00		165,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo:** Semestre 2 - Anno 2022**Comune:** San Giorgio del Sannio**Fascia/Zona:** Centrale/Centro abitato Capoluogo – Via Spinelli**Tipo di destinazione:** Residenziale**Tipologia:** Abitazioni civili**Superficie di riferimento:** Lorda**Stato conservativo:** Normale**Valore di mercato min (€/mq):** 800**Valore di mercato max (€/mq):** 1.200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

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

In particolare sono state verificate:

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

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di SAN GIORGIO DEL SANNIO, comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile;

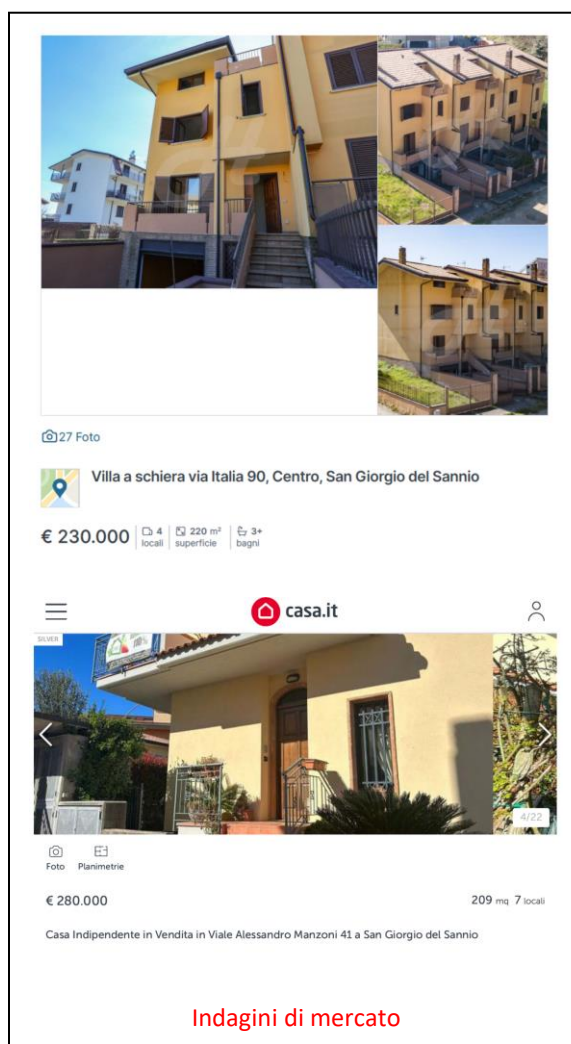
Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

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

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

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

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:



Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1045,00 €/mq (richiesta € 230.000 – immobile di mq 220,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1400 €/mq (richiesta € 280.000 – immobile di mq 209,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.178,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2022, per la zona Centrale/ centro abitato Capoluogo - Viale Spinelli restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1200,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 1000,00 €/mq).

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **SAN GIORGIO DEL SANNIO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE SPINELLI**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**


Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3,5	5,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	760	L	2,4	3,3	N
Box	Normale	475	670	L	2,4	3,3	N
Ville e Villini	Normale	1250	1400	L	4,3	5,2	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



IORGIO DEL SANNIO (BN) Zona: B1 Semestre: :



SAN GIORGIO DEL SANNIO (BN) Zona: B1 Semestre: :

geopoi®

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contrib

8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di San Giorgio del Sannio (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di San Giorgio del Sannio (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 1045,00 €/mq (richiesta € 230.000 – immobile di mq 220,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1400 €/mq (richiesta € 280.000 – immobile di mq 209,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.178,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il giardino (l'immobile di indagine risulta privo di giardino) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione

unitaria pari ad €/mq 1150,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 189.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lente</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo	95,00		€ 1.150,00	€ 109.250,00
Balconi Primo Piano	6,90		€ 1.150,00	€ 7.935,00
Piano secondo	47,50		€ 1.150,00	€ 54.625,00
Balconi piano se- condo	2,10		€ 1.150,00	€ 2.415,00
Garage	13,50		€ 1.150,00	€ 15.525,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo				€ 189.750,00
Valore corpo				€ 189.750,00
Valore Accessori				€ 0,00
Valore complessivo intero				€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota				€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	165,00	€ 189.750,00	€ 189.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 174.750,00

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
02-08-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello