

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro: -----

N° Gen. Rep. **163/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/04/2023

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Olimpia Marciano**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto: 001 - Unità immobiliare**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Puopolo – Limatola (BN) – 82030

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Unità immobiliare sita in Limatola (BN) alla via Puopolo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 216, categoria A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita catastale € 564,23.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Puopolo – Limatola (BN) – 82030

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Puopolo – Limatola (BN) – 82030

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Puopolo – Limatola (BN) – 82030

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BARCLAYS BANK IRELAND PLC

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Puopolo – Limatola (BN) – 82030

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Puopolo – Limatola (BN) – 82030

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. Prezzo

**Bene:** Via Puopolo – Limatola (BN) – 82030

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare

**Prezzo da occupato:** € 92.765,57

**Bene in Limatola (Benevento)**  
**Località/Frazione Giardoni**  
**Via Puopolo, 41**

### Lotto: 001 - 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 economico [A3] sito in: Limatola (BN), via Puopolo

Unità immobiliare sita in Limatola (BN) alla via Puopolo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 216, categoria A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita catastale € 564,23. Casa unifamiliare al piano terra e primo, caratterizzato da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno al piano terra; veranda, tre camere da letto e un ripostiglio al piano primo. Al piano terra, inoltre, sono presenti due depositi a servizio non diretto dell'immobile. Alla suddetta particella è graffiata un'area esterna di circa 273 mq. L'area esterna è, in parte, adibita ad accesso carrabile, in parte adibita a giardino.

##### Quota e tipologia del diritto

**500/1000 di proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] residenza: Secondigliano (NA) - Stato Civile: sposata in regime di comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nata a Napoli il [redacted]

**500/1000 di proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] residenza: via Puopolo 41, Località Giardoni, Limatola (BN) - Stato Civile: sposato in regime di comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Nato a Napoli il [redacted]

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in Limatola (BN) alla via Puopolo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 216, categoria A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita catastale € 564,23.

Derivante da: La particella 216 del foglio 19 del Catasto Fabbricati veniva costituita il 30/06/1987, è variata in data 12/07/1988 per classamento automatico, in data 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, in data 08/05/2007 per ampliamento ed in data 10/03/2011 per variazione toponomastica.

Confini: Il bene confina a nord con la particella 562, terreno di proprietà del signor [redacted] a sud con la particella 646, terreno di proprietà del signor [redacted] anni, ad ovest con la via Giardoni e ad est con la particella 561, terreno di proprietà dei signori [redacted] le [redacted] sa. I confini sono delimitati da muro di cinta.

##### 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 diversa dallo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo di accesso del 25/11/2022. Il bagno al piano terra è stato ristretto e realizzato un disimpegno. Il forno in mu-

ratura presente in adiacenza all'edificio è stato demolito.

Sarà, quindi, opportuno accatastare correttamente l'immobile.

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

Descrizione delle opere da sanare: Nuova distribuzione interna.

Docfa di aggiornamento della planimetria catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato sorge in una zona a vocazione agricola, alla località Giardoni, dove sono presenti altre unità residenziali con caratteristiche simili.



**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale.

**Servizi presenti nella zona:** la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Caserta, Caiazzo, Sant'Agata Dei Goti, Dugenta, Telese Terme.

**Attrazioni paesaggistiche:** La vallata, in cui sorge Limatola, è dominata ad est dal massiccio del Taburno, a nord e ad ovest dalle propaggini collinari del preappennino campano e dal gruppo del Monte Maggiore. A sud la vallata è chiusa dai Monti Tifatini.

Il territorio di Limatola si presenta per il 30% collinare e per il restante 50% pianeggiante. Un tempo, il paese era suddiviso in quattro frazioni sparse, di cui la principale intorno al colle del Castello, oggi, si sviluppa lungo tutta la strada provinciale di collegamento con la strada statale 87(sannitica) e la strada statale 265.

Lo sviluppo urbanistico del paese è avvenuto di pari passo con l'industrializzazione, anche se in modo disordinato per la mancanza di un piano regolatore.

**Attrazioni storiche:** Limatola è documentata già in epoca longobarda come presidio militare del Principato di Capua, al confine con il Ducato di Benevento. Con la costituzione della Contea di Caserta ne segue le vicende dinastiche, prima con la Casa longobarda, poi con i Lauro e i Della Ratta (fino al sec. XV). Acquisita per matrimonio dai Gambacorta, conobbe un rinnovato splendore nei secoli XVI e XVII. Passata al Demanio Regio (1734) fu acquistata dai Ma stelloni, cui succedettero i Lattieri d'Aquino e i Carafa, fino all'eversione della Feudalità (1806).

Dell'antica Limatola, oggi, resta un affascinante Castello con annesso borgo in una posizione invidiabile, a guardia della vallata sottostante. Il Castello Medioevale, costruito intorno al mille su di un'arce Sannitica che, posta a difesa della Media valle del Volturno, faceva parte di una corona di fortezze, tra le quali quella di Castelmorrone, di monte Alifano, di Monte Santacroce, sui colli Caiatini e monte Castellone (La Colla), tra Camigliano e Bellona. Fortezza imprendibile, il castello di Limatola, dalla doppia cinta muraria, era difeso da quattro fortini, posti ai quattro punti cardinali. Durante la Rivoluzione di Masaniello del 1647, divenne sicuro rifugio dei nobili dei paesi vicini. Una serie di Duchi lo possedettero, tra i quali i Gambacorta che lo tennero in possesso dal 1509 al 1734. Nel tumulto di Napoli del 1693, Gerardo Gambacorta che ne fu l'autore, nascose proprio nel castello di Limatola le armi della rivolta. Forte personalità quella del Duca Gambacorta, "nobile facinoroso e irrequieto" come è definito nella "Storia di Napoli" (tomo VII p. 104), principe di Macchia, promotore anche della cosiddetta "Congiura di Macchia" contro il governo spagnolo, nel 1701. Di questo duca Gerardo Gambacorta si possono attingere notizie nell'opera citata. Nella sua posizione centrale, il Castello domina l'antico borgo medioevale che lo circonda come un anello, conservando ancora vestigia del passato, tra cui cinque archi catalani.

Tra i monumenti da visitare a Limatola, oltre al castello medioevale, ricordiamo la vecchia Chiesa di S. Eligio, eretta nel 1388 dai Francesi, oggi santuario di S. Eligio, ristrutturato dalla Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici della provincia di Caserta. Il tempio, di squisita architettura, ad una sola navata, termina nella graziosa cupola, ed è posto quasi al centro di un ampio spazio circolare, coronato tutto intorno dai monti Tifatini, dal Matese, dal monte Maggiore e dal Taburno.

Altro importante monumento è la vecchia Chiesa di S. Biagio martire e S. Sossio, costruita agli

inizi del '500, poco distante dall'antica chiesa di S. Biagio, nominata nella Bolla di Sennete del 1113, ma di cui non restano che tracce. La nuova Chiesa di S. Biagio fu restaurata dal duca Gambacorta nel 1724, come si legge nella memoria sotto la volta. La Chiesa conservava una meravigliosa pala di altare, rubata il 5/10/1999, a seguito della ristrutturazione, durante la quale, sotto il pavimento fu rinvenuto il corpo di un nobile, forse un duca della famiglia Gambacorta, con un bambino, completi di vestimenti d'epoca. Presso la Chiesa nuova di S Biagio, posta al centro del paese, nella parte bassa, è d'obbligo la visita della Campana Giubilare, fatta costruire dal parroco don Giuseppe Giuliano con il concorso del popolo di Limatola. La campana, quarta di Italia per grandezza, è posta su un supporto d'acciaio, davanti al campanile, e fa sentire la sua voce nei momenti forti e nelle ricorrenze più solenni dell'anno liturgico.

Il gioiello di tutta l'architettura limatolese resta la Chiesa di A.G.P. L'aspetto tardosettecentesco che oggi la caratterizza, nasconde origini ben più antiche. Fu fondata infatti prima del 1403, per volontà di una confraternita laicale, i Battenti, ancora oggi raffigurati nello splendido portale rinascimentale di gusto spiccatamente toscano, che risale al 1503. L'originaria pianta ad una sola navata fu ampliata con l'aggiunta di due navate laterali. Nel 1764, fu realizzato l'attuale imponente campanile, in sostituzione di uno più antico ad opera dell'economista Nicolaus Romano. Una lapide di marmo sul frontespizio del campanile ne indica l'anno di fondazione. Sulla sinistra del portale di ingresso è ancora riconoscibile, nonostante le numerose modifiche, l'edificio rinascimentale dell'A.G.P., con annessa una cisterna per la raccolta delle acque, nominata più volte nei documenti dell'archivio vescovile di Caserta. Lo splendido polittico di Francesco da Tolentino, pittore marchigiano, datato 1527, oggi in deposito temporaneo presso il Museo del Territorio della Reggia di Caserta per restauro, è in attesa del rientro in sede entro l'imponente macchina lignea, purtroppo asportata da ignoti nella notte del 19/09/1999.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Iscrizioni:*

- NN. 9147/1268 del 24/07/2008 ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo a favore di BARCLAYS BANK PLC, C.F. 80123490155, contro \_\_\_\_\_ a € \_\_\_\_\_  
 Oneri di cancellazione pari a 35 euro.

*Trascrizione pregiudizievole:*

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04/11/2019 ai numeri 11644/9417, a favore di CATTI FYA MORTGAGE FINANCE SRL, c.f. 10559130967, contro \_\_\_\_\_ a € \_\_\_\_\_  
 Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n/a

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

Millesimi di proprietà: 500/1000 di ... 500/1000 di

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 presente

**Note Indice di prestazione energetica:** L' 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:** ... i coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ ciascuno dal 14/07/2008 ad oggi per atto di compravendita per Notaio Marina Capone di Airola del 14/07/2008 repertorio n. 84829 trascritto a Benevento il 24/07/2008 ai n. 9146/6697 da ... cia.

**Titolare/Proprietario:** ... a coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ ciascuno dal 27/03/1998 al 14/07/2008 per atto di compravendita per Notaio Mario Iannella di Benevento del 27/03/1998 repertorio n. 255051 trascritto a Benevento il 08/04/1998 ai n. 3507/3065 da

**Titolare/Proprietario:** ... io per la quota di 1/1 dalla costituzione al 27/03/1998.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 71 del 27/11/2007;  
Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria  
Per lavori: Realizzazione di un fabbricato rurale  
Presentazione in data 16/10/2007  
Certificato di Agibilità n. 4762 del 18/12/2007

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione 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 costruito nel 1966 e legittimato con Permesso in sanatoria n. 71 concesso dal comune di Limatola il 27/11/2007.

Dalla planimetria progettuale, risalente al 2007, si evince che l'immobile presenta una distribuzione interna leggermente diversa dalla costruzione originale. Al piano terra, nella parete portante che delimita il salone dal bagno è stata aperta una porta, il forno in muratura, inoltre, è stato demolito.



Regolarizzabile mediante: Cila e Deposito Sismico

Descrizione delle opere da sanare: Il deposito sismico al Genio Civile è necessario a sanare l'apertura di un vano nella muratura portante al piano terra.

Cila e Deposito Sismico: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

L'edificio è stato costruito nel 1966.

Il Comune di Limatola non è dotato di strumento urbanistico.

Il terreno sito nel comune di Limatola riportato in catasto al foglio 19, particella 216, è situato fuori il perimetro urbano, delimitato in applicazione della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati è consentita l'edificazione in applicazione della legge 28.01.1977 n. 10 e la legge regionale 20.03.1982 n. 17 con le seguenti prescrizioni:

- all'esterno dei centri abitati l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di mc 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile, per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc/mq;
- Le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un ottavo dell'area di proprietà.

Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002. Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno
In forza della delibera:	N/A
Zona omogenea:	N/A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Unità immobiliare sita in Limatola (BN) alla via Puopolo, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 216, categoria A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita catastale € 564,23. Casa unifamiliare al piano terra e primo, caratterizzato da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno al piano terra; veranda, tre camere da letto e un ripostiglio al piano primo. Al piano terra, inoltre, sono presenti due depositi a servizio non diretto dell'immobile. Alla suddetta particella è graffata un'area esterna di circa 273 mq. L'area esterna è, in parte, adibita ad accesso carrabile, in parte adibita a giardino.

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di : **la - Proprietà**

Cod. Fiscale: : **Residenza: Secondigliano (NA) - Stato Civile: sposata in regime di comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore:**

500/1000 di **Proprietà**

Cod. Fiscale: **- Residenza: via Puopolo 41, Località Giardoni, Limatola (BN) - Stato Civile: sposato in regime di comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore:**

Superficie complessiva di 489,83 mq

È posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 41; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 livelli fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, realizzato in muratura portante di tufo, si sviluppa su due livelli con collegamento verticale mediante scala interna ed esterna. Al piano terra vi sono la cucina, il soggiorno, due camere da letto e il bagno di servizio, in buono stato, con la vasca oltre al wc e il bidet. Le rifiniture interne sono in normale stato di conservazione e manutenzione. Al primo piano, vi sono una veranda, tre camere da letto ed un ripostiglio con rifiniture interne in sufficiente stato di conservazione.

Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati e illuminati mediante finestre. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, le persiane anch'esse in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. La veranda al piano primo è realizzata in alluminio con singolo vetro e ricoperta con lamiera coibentata.

L'intonaco esterno, non è presente sulla totalità della muratura, è in uno scarso stato di conservazione.

Gli scarichi sono convogliati nel pozzo nero in quanto non è presente la fogna.

L'area esterna comprende una serie di pertinenze, di seguito elencate e descritte:

- Deposito adiacente l'edificio, in muratura con tetto in tegole su travi di legno;
- Deposito in corpo staccato dall'edificio realizzato con blocchi di cemento e copertura in lamiera su travi in legno;
- Area scoperta adibita ad accesso carrabile e parcheggio;
- Giardino incolto, posto sul retro dell'immobile;

Il lotto è circondato a nord e ad est da muro di cinta con ringhiera, a nord e ad ovest da rete metallica e siepe. L'accesso al bene, sia pedonale che carrabile, avviene da una stradina, traversa di via Giardoni o Puopolo, attraverso un cancello scorrevole in ferro ad apertura manuale.

L'impianto di riscaldamento è inesistente. Per il riscaldamento viene utilizzata una stufa a gas. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante scaldino elettrico;

L'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, risale agli anni della costruzione dell'immobile. È presente certificato di conformità dell'impianto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 25/11/2022, 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-ingresso	25,60	1	25,60
Cucina	10,40	1	10,40
Disimpegno	3,74	1	3,74
Bagno	3,50	1	3,50
Camera 01	19,14	1	19,14
Camera 02	7,81	1	7,81
Scala interna	3,20	1	3,20
Veranda	12,19	1	12,19
Ripostiglio	1,25	1	1,25
Camera 03	11,60	1	11,60
Camera 04	14,40	1	14,40
Camera 05	11,43	1	11,43
Scala esterna	6,25	0,3	1,88
Deposito 01	7,95	0,25	1,99
Deposito 02	32,24	0,25	8,06
Aea esterna	273,00	0,1	27,30
<b>Tot. mq 443,70</b>			<b>Tot. mq 163,48</b>

L'unità immobiliare, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 443,70 mq. S'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 163,48 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 489,83 mq di cui 170,39 mq residenziale e 319,44 non residenziale. Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione medio del 12,3%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a  $170,39 + (319,44 \times 0,123) = 209,68$  mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.75 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	319,44	0,123	39,29
residenziale	sup reale lorda	170,39	1,00	170,39
		<b>489,83</b>		<b>209,68</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Periferica/ZONA SEMICENTRALE URBANA - CONTRADA GIARDONI, codice di zona D2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

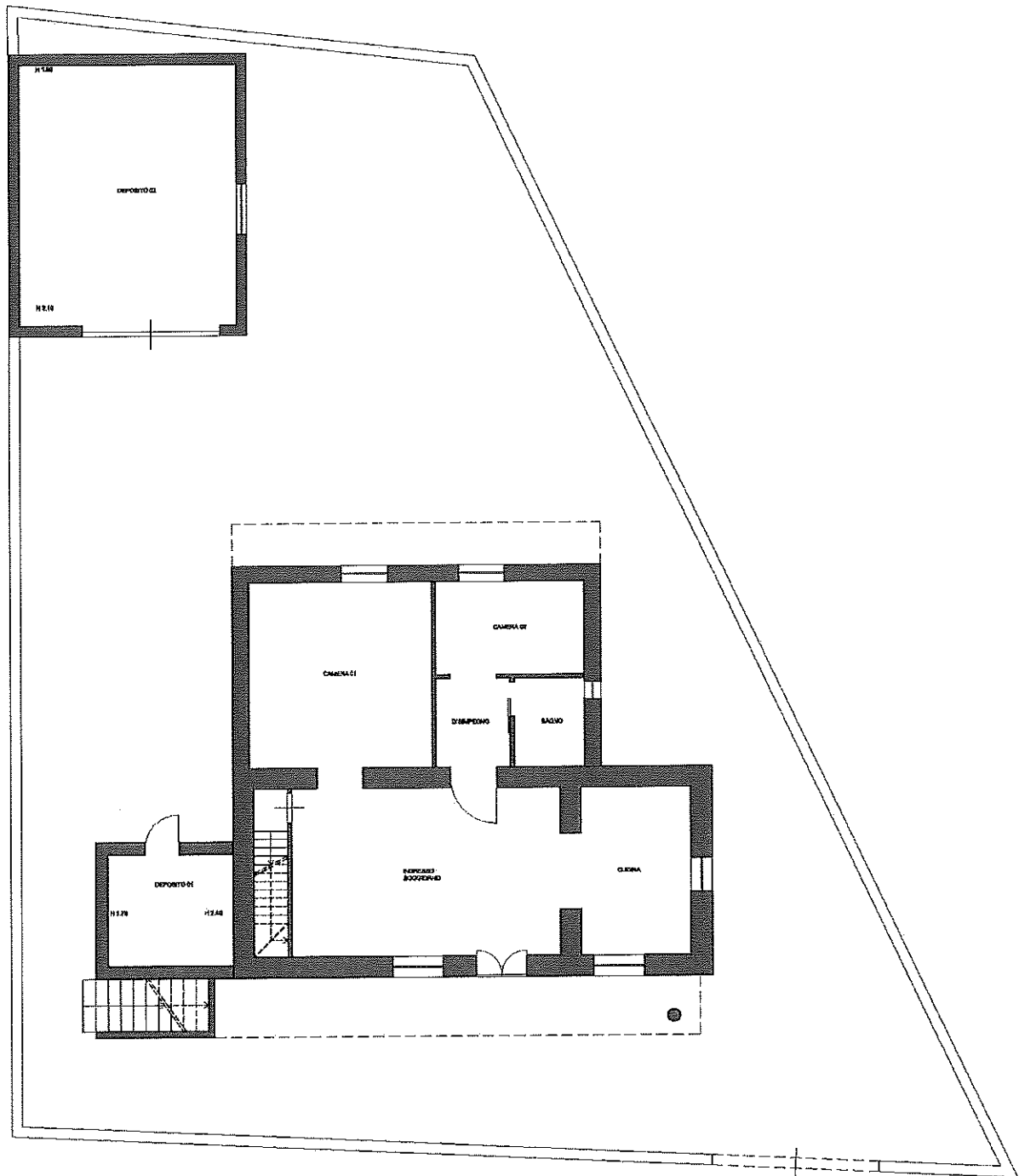
Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

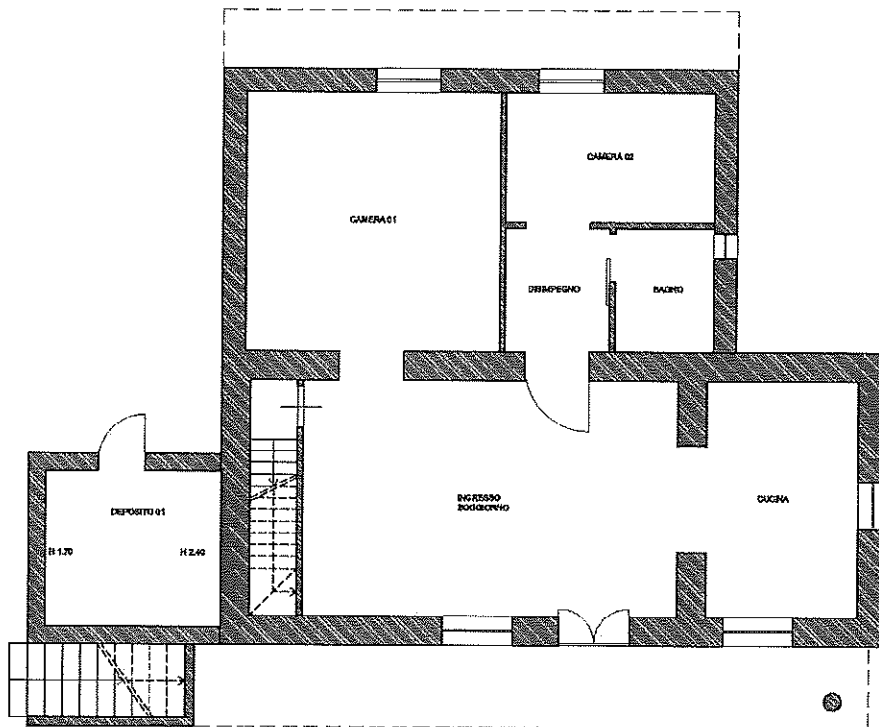
Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

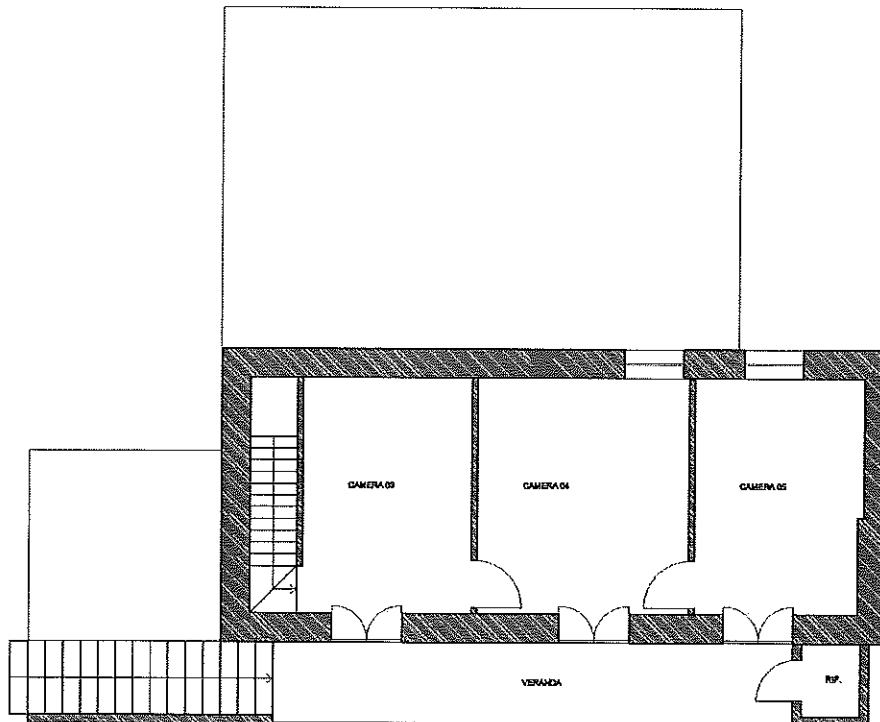
Piano Terra con lotto



Piano Terra h 2.75



Piano Primo h 2.70



## 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 è quella lorda omogeneizzata, ovvero 209,68.

**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 600,00 €/mq; max 750,00 €/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 200,00 €/mese; max 300,00 €/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:

- Scarsa 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;
- Scarsità 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 300,00 €/mq ad un massimo 400,00 €/mq. Valore unitario medio: 350,00 €/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 Limatola;

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:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	39,29	€ 675,00	€ 26.520,75
residenziale	170,39	€ 675,00	€ 115.013,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.534,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 120.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 73.388,00
Valore corpo			€ 111.640,67
Valore complessivo intero			€ 111.640,67

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	€ 111.640,67	€ 111.640,67

## 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%): € 16.746,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, non risulta comodamente divisibile. È stato previsto un unico lotto per la vendita.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.765,57

**Allegati**

1. Certificati catastali per immobile
2. Planimetria catastale degli immobili
3. Pratiche edilizie ed autorizzazioni
4. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre
5. Rilievo fotografico

Data generazione:  
17-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Melania Cermola**

