

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002 - Abitazione e Terreni**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Finelli  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Studio in:** [REDACTED]  
**Email:** [REDACTED]  
**Pec:** [REDACTED]

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Corpo:** A - Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]  
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000,

foglio 64, particella 442, indirizzo CONTRADA PIANO CAPPELLE n. 28, piano T-1, Comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie Totale 194 mq; Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita € 812,13

**Corpo:** B - Terreni

**Categoria:**  
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000,

sezione censuaria Benevento, foglio 64, particella 422, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 4565 mq, reddito dominicale: € 42,44, reddito agrario: € 20,04,

sezione censuaria Benevento, foglio 64, particella 423-AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 3230 mq, reddito dominicale: € 30,03, reddito agrario: € 14,18,

sezione censuaria Benevento, foglio 64, particella 423-AB, qualità ORTO IRRIG, classe 2, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 22,21, reddito agrario: € 6,46,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Corpo:** A - Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B - Terreni

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Corpo:** B - Terreni

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Corpo:** A - Abitazione

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B - Terreni

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Corpo:** A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Terreni

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Corpo:** A - Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Terreni

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Corpo:** A - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Terreni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Contrada Piano Cappelle - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 002 - Abitazione e Terreni

**Valore complessivo intero:** 334.656,25

**Beni in Benevento (BN)**  
Località/Frazione **Contrada Piano Cappelle**

**Lotto: 002 - Abitazione e Terreni**

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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in: Contrada Piano Cappelle**

Note: L'abitazione censita al presente corpo è in contrada Piano Cappelle del territorio di Benevento a circa 5 km dal centro della città sulla Strada Statale n.7 in direzione di San Giorgio del Sannio. La particella 442 si raggiunge direttamente dalla strada SS7 e percorrendo interamente la strada interpodereale tra le particelle 351 e 422 e le particelle 14 e 423. L'accesso alla particella è consentito direttamente attraverso la particella 423 con cui confina sul lato EST tramite aperture (attualmente chiuse da rete metallica da cantiere) nel muretto in c.a. che delimita, quest'ultimo, la stessa particella 423. È altresì possibile accedere alla particella attraversando la particella 546 chiusa verso la strada interpodereale da un cancello in parte pedonabile, in parte carrabile. La particella 546 è di proprietà del debitore (quota 1/2) e di altra persona fisica (quota 1/2).

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000, foglio 64, particella 442, indirizzo CONTRADA PIANO CAPPELLE n. 28, piano T-1, comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie Totale 194 mq; Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita € 812,13

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

Confini: La particella confina a NORD con la particella 546, a EST con la particella 423, a SUD con la particella 443, a OVEST con la particella 99.

Note: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Terreni.**

**sito in: Contrada Piano Cappelle**

Note: I terreni censiti al presente corpo sono in contrada Piano Cappelle del territorio di Benevento a circa 5 km dal centro della città sulla Strada Statale n.7 in direzione di San Giorgio del Sannio.

La particella 422 si raggiunge direttamente dalla strada SS7 con la quale confina sul lato EST. La particella 423 è a sua volta direttamente confinante con la particella 422 sempre sul lato EST.

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Benevento, foglio 64, particella 422, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 4565, reddito dominicale: € 42,44, reddito agrario: € 20,04

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2016 Pratica n. BN0095232 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2812.1/2016)

Confini: La particella confina a NORD con strada interpoderale e con la particella 351; a EST con la SS 7, a SUD con la particella 506; a OVEST con la particella 423.

Note: di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO DI FRAZ.VALIDO AI SOLI FINI ULTIMO COMMA ART.18 LEGGE 47/85 - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO; di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2016) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2016 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2016.1020008 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA6132.2016.0000652)

#### Identificato al catasto Terreni:

#### Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Benevento, foglio 64, particella 423-AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 3230, reddito dominicale: € 30,03, reddito agrario: € 14,18

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. BN0057979 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5292.1/2007)

Confini: La particella confina a NORD con strada interpoderale e con la particella 14; a EST con la particella 422, a SUD con la particella 506; a OVEST con le particelle 442 e 443.

Note: di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO DI FRAZ.VALIDO AI SOLI FINI ULTIMO COMMA ART.18 LEGGE 47/85 - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

#### Identificato al catasto Terreni:

#### Intestazione:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Benevento, foglio 64, particella 423-AB, qualità ORTO IRRIG, classe 2, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 22,21, reddito agrario: € 6,46

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. BN0057979 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5292.1/2007)

Confini: La particella confina a NORD con strada interpoderale e con la particella 14; a EST con la particella 422, a SUD con la particella 506; a OVEST con le particelle 442 e 443.

Note: di immobile: PART.LLA GENERATA DA TIPO DI FRAZ.VALIDO AI SOLI FINI ULTIMO COMMA ART.18 LEGGE 47/85 - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA

O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'area in cui sono ubicati l'abitazione ed i terreni del presente lotto è localizzata nell'immediata periferia della città di Benevento sulla Strada Statale n. 7 in direzione di San Giorgio del Sannio. La suddetta area si trova interamente in una ZTO di tipo D area D2 destinata ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN),**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo:** B - Terreni

**Sito in Benevento (BN),**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento [REDACTED] iscritto/trascritto in data 09/10/2019 ai nn. 10693/8724.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento [REDACTED] iscritto/trascritto in data 09/10/2019 ai nn. 10693/8724.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [REDACTED] iscritto/trascritto in data

09/10/2019 ai nn. 10693/8724.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [REDACTED] e iscritto/trascritto in data

09/10/2019 ai nn. 10693/8724.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione

sito in Benevento (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B - Terreni

sito in Benevento (BN),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in: **Contrada Piano Cappelle**

Numero pratica: 1062

[REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica Edilizia 786/07, prot.5549/07

Per lavori: Costruzione di un Edificio Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/09/2007 al n. di prot. 5549

Rilascio in data 20/10/2009

NOTE: Il permesso è stato accettato in data 30-03-2011 nr. prot. 28967 (28-03-2011)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni

sito in: **Contrada Piano Cappelle**

Numero pratica: 1062

[REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di proroga

Per lavori: Costruzione di un Edificio Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/2012 al n. di prot. 27791

NOTE: Nella nota di risposta (prot.n.55106 del 22/06/2012), Il Comune invita il sig. BIELE Giuseppe al pagamento degli oneri entro 30 giorni dal ricevimento della stessa e di cui non si riscontra successivamente alcun altro adempimento.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni

sito in: **Contrada Piano Cappelle**

Numero pratica: 145/14

[REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Realizzazione di un muro di cinta alla proprietà privata, movimentazione terra e realizzazione di un passo carraio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2014 al n. di prot. 14777

NOTE: La SCIA è stata trasmessa dal SUAP al Settore Urbanistica per competenza il 05-03-2014 nr. prot. 17508.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità: Dall'analisi dell'atto di compravendita del 03/02/1998 tramite il quale l'immobile in accertamento è pervenuto al debitore, al paragrafo 5, si evince che "la costruzione del fabbricato è anteriore al 01/09/1967".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione

Note generali sulla conformità: Come evidenziato sono state riscontrate presso l'UTC di Benevento alcune pratiche edilizie TUTTE SCADUTE.

Infatti cronologicamente si riporta che sui terreni costituenti il presente corpo è stato rilasciato Permesso di Costruire in data 20.10.2009 accettato il 30.03.2011. Successivamente è stata presentata PROROGA in data 29.03.2012 nella cui nota di risposta del 22/06/2012, il Comune invitava il debitore al pagamento degli oneri entro 30 giorni dal ricevimento della stessa e di cui poi non si è riscontrato alcun altro adempimento.

In data 24-02-2014 è stata presentata una SCIA per la realizzazione di un muro di cinta alla proprietà privata, movimentazione terra e realizzazione di un passo carraio. La scadenza della SCIA non è espressamente specificata (né dal testo unico né dalla legge 241/90). Tuttavia, avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni.

All'attualità, si ribadisce che le pratiche edilizie presentate sui terreni oggetto di accertamento sono

TUTTE SCADUTE.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	di tipo D area D2
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le ZTO del tipo D individuano parti del territorio destinate ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postali, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili).</p> <p>Per le aree D2, è ammesso l'intervento diretto per aree inferiori a mq 10.000 ma con LM maggiore di mq 2.000.</p> <p>Per l'intervento diretto viene utilizzato IF (Indice di edificabilità fondiaria) = 3 mc/mq.</p> <p>Per i manufatti produttivi delle zone D si considera un'altezza convenzionale HC pari a m 10.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

**Note generali sulla conformità: In allegato la Destinazione Urbanistica reperita dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Benevento (BN).**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	di tipo D area D2
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le ZTO del tipo D individuano parti del territorio destinate ad attrezzature produttive artigianali, commerciali in genere, media o grande distribuzione commerciale, chioschi, servizi connessi (banche, uffici, postali, ristoranti, impianti di distribuzione di carburanti e simili).</p> <p>Per le aree D2, è ammesso l'intervento diretto per aree inferiori a mq 10.000 ma con LM maggiore di mq 2.000.</p> <p>Per l'intervento diretto viene utilizzato IF (Indice di</p>

	edificabilità fondiaria) = 3 mc/mq. Per i manufatti produttivi delle zone D si considera un'altezza convenzionale HC pari a m 10.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

**Note generali sulla conformità: In allegato la Destinazione Urbanistica reperita dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Benevento (BN).**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni**

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

L'immobile è costituito da un'abitazione civile in un fabbricato, a pianta rettangolare, composto da una piano terra ed un sottotetto accessibile, quest'ultimo, dall'adiacente deposito. L'ingresso all'abitazione è posto all'interno di una corte (condivisa con l'adiacente particella 546 in quota, quest'ultima, 1/2 al debitore e 1/2 ad altra persona fisica), chiusa verso la strada interpoderale da un cancello in parte pedonabile, in parte carrabile. L'accesso alla corte dell'immobile può essere consentito anche attraverso la particella 423 confinante sul lato EST attraversando aperture presenti nel muretto in c.a. che delimita, quest'ultimo, la stessa particella 423. Il portone d'ingresso, blindato, consente l'accesso ad un ambiente da cui sul lato sinistro si accede al vano cucina soggiorno, sul lato destro alla zona notte costituita da 2 stanze da bagno, 2 camere da letto, uno studio. Dalla corte al fabbricato sullo stesso lato del portone d'ingresso è presente, tramite un ulteriore portone, l'ingresso ad un vano deposito da cui è possibile accedere al vano sottotetto. Il fabbricato ha una struttura portante verticale in muratura di tufo e la copertura è a doppia falda inclinata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non disponibile

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Contrada Piano Cappelle n.28; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento di 8,5 vani: ingresso, cucina/soggiorno, due camere da letto, uno studio, due bagni e un deposito. Esiste anche un sottotetto accessibile dal deposito che copre l'intera area dell'abitazione (escluso il deposito). Le rifiniture sono del tipo civile: i pavimenti sono in gres, intonaco interno liscio e tinteggiato, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con finestre dotate di vetrocamera, intonaco esterno intonacato e tinteggiato, con ampie zone di distacco in cui sono visibili i mattoni. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e

rivestimenti in mattonelle di gres e sono completi di sanitari e di impianto idrico. L'intera unità immobiliare è dotata di un impianto idrico costituito anche da un pozzo esterno, presente sul lato EST del fabbricato ed un impianto elettrico. Il riscaldamento è fornito tramite apparecchiature tipo fan-coil/ventilconvettori. Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi discreto.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde**

Strutture verticali materiale: **muratura**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in mattoni di tufo** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia + terreno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **intonaco + piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **deposito** materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termoconvettori****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoconvettori

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo fa riferimento al valore della superficie commerciale, effettuato secondo le direttive del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. La superficie dell'abitazione è pari a circa 161 mq mentre quella del deposito (circa 55 mq totali) con accesso indiretto è calcolata al 25% della superficie totale ossia circa 14 mq. La superficie della corte del fabbricato risulta calcolata al 10% sino alla superficie del fabbricato, oltre questo dato il coefficiente applicato è il 2%, attribuendo infine al totale, il valore (€/mq) del fabbricato di riferimento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e Deposito	sup lorda di pavimento	175,00	1,00	175,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		<b>194,00</b>		<b>194,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2022

Zona: Periferica - zona agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

#### Descrizione: Terreni **di** cui al punto **B - Terreni**

Le particelle 422 e 423 sono ubicate per intero in una ZTO di tipo D area D2.

Le ZTO di tipo D individuano parti del territorio destinate alla formazione di complessi insediativi nelle loro componenti produttive, residenziali e servizi.

Seminativo è la destinazione colturale della particella 422 mentre Seminativo e la destinazione colturale principale della particella 423 mentre Orto Irriguo è la residuale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.795,00**

Condizioni generali dell'immobile: All'attualità i terreni costituenti il corpo sono recintati tramite un'unica recinzione che ingloba entrambe le particelle, sui 4 lati del confine risultante.

La recinzione, dall'analisi della relativa SCIA, risulta non essere stata completamente realizzata. Infatti, sul confine NORD e OVEST è costituita da un muretto in cemento armato; sul confine EST con la strada statale è costituita in parte da un muretto in cemento armato a circa qualche metro dal limite stradale, in parte da una recinzione temporanea (ad uso cantiere) di tipo metallico con annesso cancello sempre a rete metallica a due battenti nella sezione centrale destinata alla realizzazione del passo carraio; sul confine SUD con un muro di separazione già esistente (come riportato nella documentazione allegata alla SCIA-Elaborati Nulla Osta ANAS) con la particella 506.

Sul limite OVEST della particella 423 nell'area immediatamente confinate con la particella 442, all'interno di un'area delimitata in parte da un muretto in cemento (lato NORD e OVEST), in parte da picchetti in ferro e rete in materiale plastico (lato SUD ed EST), sono presenti 3 moduli prefabbricati per Cantiere Edile.

Nel corso del sopralluogo il debitore ha dichiarato che sui terreni sono presenti 162 pali di fondazione del fabbricato (mai completato) previsto in costruzione di cui al Permesso a Costruire n.1062 del 2009.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie edificabile del corpo è data dalla somma delle superfici delle aree D2 per ciascuna particella = 4.565 mq (p.lla 422) + 4.230 mq (p.lla 423) = 8.795 mq

Per la valutazione del valore al metro quadro della superficie edificabile si sono utilizzati i seguenti parametri di riferimento:

- . VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- . IF ovvero Indice di edificabilità fondiaria = 3 mc/mq
- . HC ovvero altezza convenzionale = 10 m
- . VEmq ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato = 250,00 €/mq
- . VEtot ovvero il valore dell'intero edificato
- . SL ovvero la superficie del corpo = 8.795 mq
- . la ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, alla grandezza del lotto, alla posizione e al pregio del lotto = 25 %.

Si è proceduto nello stabilire i metri quadrati edificabili per il lotto in funzione degli indici IF forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento. Viene quindi stabilito il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificato su quel lotto. Moltiplicando i valori si ottiene il prezzo globale dell'immobile VEtot. Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero.

Questa percentuale data da la è stata stabilita nel 25 %.

Per ottenere il prezzo a metro quadrato si è infine diviso per la superficie del lotto SL.

Il calcolo è di seguito esplicitato:

$$VE_{tot} = 659.625,00 \text{ €} \quad VL = la * VEmq / SL = 18,75 \text{ €/mq}$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie edificabile	sup reale lorda	8.795,00	1,00	8.795,00
		<b>8.795,00</b>		<b>8.795,00</b>

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

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2022).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Per la suscettività edificatoria urbanisticamente evidenziata sui terreni, vista la destinazione produttiva della zona e valutata la tipologia di immobile prevalente, come immobile di confronto si considera il "capannone tipico" in condizioni normali. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:  $V_m$  (valore medio di zona) = 250,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.136,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione e Deposito	175,00	€ 875,00	€ 153.125,00
Area scoperta	19,00	€ 875,00	€ 16.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.750,00
Impiantistica non certificata, stato fabbricato detrazione del 10.00%			€ -16.975,00
Classe energetica non definita detrazione del 5.00%			€ -7.638,75
Valore corpo			€ 145.136,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.136,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.136,25

#### B - Terreni.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.906,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie edificabile	8.795,00	€ 18,75	€ 164.906,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.906,25
Valore corpo			€ 164.906,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.906,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.906,25

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	194,00	€ 145.136,25	€ 145.136,25
B - Terreni		8.795,00	€ 164.906,25	€ 164.906,25

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:

€ 334.656,25

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Pignoramento
5. Certificato Destinazione Urbanistica da S.I.T. dele Comune di Benevento (BN)
6. Documentazione reperita c/o UTC di Benevento (BN)
7. Comunicazioni Inviata/Ricevute

Benevento, 25 settembre 2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Francesco Finelli**

