

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BHS BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**

contro: **OMISSIS e OMISSIS**

N° Gen. Rep. **200/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**
Custode: **Dottor NICOLA DE LUCIA**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Ing. Immacolata Collarile
Codice fiscale: CLLMCL72L58A783X
Studio in: Via Roma 135 - San Giorgio del Sannio
Email: icollarile@libero.it
Pec: immacolata1.collarile@ingpec.eu
Cell. 327 8678260

Ing. Immacolata Collarile
Ordine Ingegneri della
Provincia di Benevento
N° 1291



Premessa

Il giorno 25/01/2020 il Giudice, Dott.ssa Serena Berruti, in relazione all'immobile oggetto di procedura sito nel Comune di Cerreto Sannita BN alla Via Dodici Angeli identificato Catastalmente al fg 23 p/lla 359 sub 20 di 9.5 vani, nominava quale CTU la sottoscritta Ing. Immacolata Collarile, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Benevento, al N°1291 sez. A, con studio tecnico in San Giorgio del Sannio (BN), alla Via Roma, 135.

Successivamente, così come stabilito dall'Ill.mo GE, il CTU ing. Immacolata Collarile accettava l'incarico e prestava giuramento.

In data 12 e 13 Marzo 2020 e 7 Aprile 2020 veniva svolta tutta l'indagine presso l'Agenzia del Territorio, in merito alle planimetrie e visure catastali aggiornate potendosi svolgere la stessa da remoto.

A causa del blocco dovuto alla pandemia, così come da indicazioni di codesto Tribunale del 15/04/2020 la sottoscritta provvedeva a chiedere a mezzo pec già il 07 Aprile 2020, e poi il 21 Maggio 2020 al Comune di Cerreto Sannita (BN) la documentazione di loro spettanza in merito all'immobile oggetto di causa, ma senza alcun riscontro, nonostante solleciti telefonici. Solo in data 14 Agosto 2020, poi, dopo essersi recata personalmente presso detti uffici comunali, in data 6 Agosto 2020, riusciva ad ottenere, a mezzo pec i dovuti riscontri recuperando:

Gli estremi del Permesso di costruire N°9 del 2004 ma, non la documentazione cartacea per cui il Comune certificava detta mancanza nei loro archivi;

Certificato di Agibilità di detto immobile;

Certificato di destinazione urbanistica con relativo stralcio del piano regolatore di zona.

Solo in data 29 Luglio 2020, con comunicazioni di rito a mezzo pec al creditore ed al nominato custode dottor Nicola De Lucia, ed ai debitori a mezzo raccomandata veloce del giorno dopo con avviso di ricevimento veniva così stabilito il primo accesso sui luoghi di causa per il giorno 06 Agosto 2020 alle ore 10.30, il cui sopralluogo si svolgeva regolarmente, come da verbale che si allega alla presente, alla presenza della sola signora OMISSIS, mentre il **OMISSIS**, nonostante avesse ricevuto e controfirmato la raccomandata il giorno 30 Luglio 2020 disattendeva l'invito senza riscontro alcuno.

Il giorno 11 Settembre 2020 la sottoscritta svolgeva nuovo accesso presso gli immobili accompagnando il custode dottor Nicola De Lucia, come da verbale di quest'ultimo.

L'ill.mo G.E. invitava il CTU a relazionare circa il lavoro svolto ed a seguito di esplicita richiesta di codesto CTU, con ordinanza del 15.09.2021 l'Ill.mo G. E. disponeva la sospensione temporanea ex.art.54 ter della legge 27/2020 fino al 30.10.2020 concedeva proroga al CTU per il deposito della relazione peritale e fissava l'udienza al 15.02.2021, previo deposito della relazione di stima entro 45 giorni prima della stessa udienza

Contents

Premessa.....	2
INDICE SINTETICO.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato di possesso.....	5
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.....	5
Creditori Iscritti.....	5
Comproprietari.....	5
Misure Penali.....	6
Continuità delle trascrizioni.....	6
Prezzo.....	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):.....	8
STATO DI POSSESSO.....	9
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	9
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	10
PRATICHE EDILIZIE:.....	10
Caratteristiche strutturali:.....	13
Componenti edilizie e costruttive:.....	14
Impianti:.....	15
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	18
ELENCO ALLEGATI.....	22

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: L'immobile in questione è una Villetta a schiera unifamiliare situata in un piccolo condominio alla Via Dodici Angeli nel Comune di Cerreto Sannita (BN) – 82032 in provincia di Benevento; L'immobile si sviluppa su tre livelli, il seminterrato, il piano terra ed il primo piano.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 23, particella 359, subalterno 20, indirizzo Via dodici Angeli, interno E, comune Cerreto Sannita, categoria A2, classe 6, consistenza 9.5, superficie 238, rendita € 760.48



2.

Stato di possesso

Bene: Via Dodici Angeli - Cerreto Sannita (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

500/1000- Omissis nato a PERUGIA il 02/12/1965 CF: OMISSIS

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

500/1000- Omissis nata a CASTELFRANCI il 17/03/1968 CF: OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

3.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dodici Angeli - Cerreto Sannita (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4.

Creditori Iscritti

Bene: Comune di CERRETO SANNITA (BN) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0023 Particella 00359 Subalterno 0020

Lotto: 001

Creditori _ BHS BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT CF: 01666200215

con sede in Hameln (Germania) Lubahnstrasse N°2 e sede italiana in Bolzano (BZ) alla Via Maso della Pieve N°60/A

5

Comproprietari

Beni: Via Dodici Angeli - Cerreto Sannita (BN) - 82032

6. **Misure Penali**

Beni: Via Dodici Angeli - Cerreto Sannita (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Dodici Angeli - Cerreto Sannita (BN) - 82032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

1. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 9634 Registro Generale 15819

Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 24938/10704 del 29/10/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA DA IMMOBILIARE MEZZA S.R.L. CON SEDE
IN MELIZZANO con sede in MELIZZANO

2. ISCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 3817 Registro Generale 15820
Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 24939/10705 del 29/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 11/10/2018 - Registro Particolare 9006 Registro Generale 11230
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3144 del 06/08/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. **Prezzo**

Bene: Via Dodici Angeli - Cerreto Sannita (BN) - 82032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 187.516, 25 €

Beni in Cerreto Sannita (BN)

Via Dodici Angeli



Lotto: 001

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cerreto Sannita (BN) Via Dodici Angeli interno "E"

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Omissis nato a PERUGIA il 02/12/1965 CF: OMISSIS Stato Civile: coniugato

Residenza : Via Coste n. 3, 82034, Guardia Sanframondi (BN)

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

1/2 - Piena proprietà

Omissis nata a CASTELFRANCI il 17/03/1968 CF: OMISSIS Stato Civile: coniugata – Residenza Via Lampione n. 2, 82032, Cerreto Sannita (BN)

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 23, particella 359, subalterno 20, indirizzo Via dodici Angeli,(interno E) , comune Cerreto Sannita, categoria A2, classe 6, consistenza 9.5, superficie 238, rendita € 760.48

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000

Confini: Detta unità immobiliare “E” oggetto della presente relazione di stima, confina a destra con proprietà Melotta Carmine sub 10 e a sinistra con proprietà Giuseppe Ciarlo sub 5, mentre la parte antistante e posteriore con parti condominiali di uso comune. Il posto auto coperto dell’unità in questione è il terzo da destra ed è ubicato tra il posto auto del sub 14 e del sub 16.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L’immobile oggetto di procedura è sito nel Comune di Cerreto Sannita BN alla Via Dodici Angeli identificato Catastalmente al fg 23 p/lla 359 sub 20 di 9.5 vani. L’immobile è ubicato in un parco privato, composto da sette villette a schiera, nel particolare l’immobile oggetto della presente relazione all’interno di detto parco è individuato dalla lettera “E”, il tutto collocato in una zona residenziale di nuova costruzione, ubicata all’ingresso di Cerreto Sannita .L’intera zona è una zona residenziale di nuova costruzione dove al momento non sono ancora presenti attività commerciali, ma queste ultime sono facilmente raggiungibili a piedi a cinque minuti dal centro cittadino e dalla statale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi area pertinenziale privata.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: zona residenziale di nuova costruzione, ubicata all’ingresso di Cerreto Sannita venendo da Benevento. All’inizio del paese, lasciando la Strada Statale 10, imboccando la Via Lampione si raggiunge subito.

Attrazioni paesaggistiche: Cerreto Sannita si trova alle porte del **Parco regionale del Matese**.

A nord del paese un sentiero porta allo spettacolare **ponte di Annibale**, a schiena d'asino, che la leggenda unisce al passaggio del condottiero cartaginese durante la Seconda guerra punica (216 a. C.). Realizzato in epoca romana per valicare il torrente Titerno, è lungo 13 metri, ha una larghezza di circa 1,50 metri e ha una luce di 9,15 metri. Oltre si trovano le selvagge **forre del Titerno**, scavate dall'acqua nel corso di milioni di anni generando eccezionali marmitte di giganti larghe anche 12 metri. Salendo poi fino a circa 500 metri di altezza, sotto **la Rocca del Cigno** si può trovare la grande **Grotta dei Briganti**, che ha all'interno un ambiente alto 20 metri, “la cattedrale”, con stalattiti e stalagmiti.

Su un'altura a est del paese si staglia invece “**Morgia Sant’Angelo**”, un blocco calcareo alto 35 metri detto la “leonessa” per la strana somiglianza a un grande felino: vi si trova una grotta abitata nel Neolitico e che i Longobardi trasformarono in chiesa.

Attrazioni storiche: La **Cattedrale della SS. Trinità**, con un'ampia facciata a tre portali e un luminoso interno a tre navate; la **parrocchiale di San Martino**, preceduta da una scalinata a rampe ricurve; la **chiesa di San Gennaro**, oggi sede del **Museo d'arte sacra**; Le ceramiche prodotte nei vari laboratori artigianali e nel locale Istituto d'arte. Presso il Municipio è possibile visitare il **Museo della ceramica cerretese**; il **ponte romano** detto "di Annibale" che, si dice, vi sarebbe passato con il suo esercito nel corso della seconda Guerra Punica.

Principali collegamenti pubblici: Cerreto Sannita si trova a 45 km dall'autostrada A1, uscita al casello di Caserta Sud. Sono facilmente raggiungibili anche l'uscita autostradale A1 di Caianello e quella A14 di Benevento.

La stazione FS più vicina è quella di Telesse Terme-Cerreto Sannita sulla linea Bari-Foggia-Napoli.

Vi sono collegamenti giornalieri per Benevento e per Napoli.

Il comune è raggiungibile anche mediante autobus di autolinee private, sulla linea Napoli-Pietraroja-Telesse Terme-Cerreto S., con collegamenti per Napoli, Benevento e Termoli.

Per gli automobilisti provenienti da Roma, una volta usciti al casello Caianello dell'autostrada A1, è possibile proseguire percorrendo la superstrada Caianello-Telesse-Benevento, per poi uscire a Telesse Terme-Cerreto Sannita. Da questo svincolo, proseguendo in direzione di Cerreto, si arriva al paese dopo circa 8 km.

Per gli automobilisti provenienti da Napoli, una volta usciti al casello Caserta Sud dell'autostrada A1, è possibile proseguire in direzione Valle di Maddaloni - Dugenta, fino alla località Cantinella, dove si può imboccare la strada a scorrimento veloce Fondovalle Isclero e confluire direttamente sulla superstrada Caianello-Telesse-Benevento e, proseguendo in direzione Telesse Terme-Benevento, muoversi secondo i suggerimenti prima indicati per chi proviene da Roma.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile attualmente è abitato dalla signora e dalle sue tre figlie di 18, 24 e 28 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre prescrizioni pregiudizievoli : nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:nessuna.

Nota : Il piccolo condominio viene gestito in economia dai condomini stessi che provvedono di volta in volta alle piccole manutenzioni ordinarie delle parti comuni. L'esecutata riferisce durante le operazioni peritali che le spese annue ammontano al massimo a 30 euro a condomino.

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:

Dalla costruzione sino ad oggi l'immobile risulta di proprietà degli esecutati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N°9 del 2004 e successiva voltura del 29.04.2004

Intestazione: rilasciato a nome del signor Mezza Giulio Agostino, e successiva voltura del 29.04.2004

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 29.03.2010 al n. di prot. 5769

NOTE: Certificato di agibilità rilasciato da Comune di Cerreto Sannita BN con Prot. 5769 del 29.03.2010

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

si

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale del 29.12.1984 N°178
Zona omogenea:	Zona residenziale di espansione C2
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

Note sulla conformità:

- Analisi della situazione urbanistica

Tale unità abitativa appartiene ad un complesso edilizio di N°7 unità a schiera ubicate, poi, all'interno di un unico parco privato, distinte in catasto con il foglio di mappa 23 e p.lla 359 sub 9,10,11,13,16,19,20. Come già specificato, innanzi, trattasi di zona residenziale periferica, che in relazione al vigente PRG ricade in zona residenziale di espansione C2, così come da documentazione rilasciata dal Comune di Cerreto Sannita. In tale comune non esiste zonizzazione acustica, pertanto si ci rifà a quanto sancito dalla legge Nazionale per dette zone.

L'intero complesso immobiliare fu costruito con il permesso di Costruire N°9 del 2004 rilasciato a nome del signor Mezza Giulio Agostino, e successiva voltura del 29.04.2004, la cui copia cartacea con i relativi grafici, non è stato possibile rintracciare negli archivi del Comune di Cerreto, così come da dichiarazione stessa dell'11.08.2020 dell'ing Rillo.

Detto complesso immobiliare, e, quindi, anche p.lla 359 sub 20 gode di certificato di agibilità rilasciato da Comune di Cerreto Sannita BN con Prot. 5769 del 29.03.2010, la cui copia si allega alla presente.

In detto Certificato di agibilità si evince, ovviamente la conformità:

- dell'impianto elettrico come da dichiarazione rilasciata in data 21.07.2007 dalla ditta De Vecchio Michele con sede in Cerreto Sannita BN alla Via Sannio 89;

- dell'impianto termico- idraulico e sanitario, come da dichiarazione rilasciata in data 21.09.2007 dalla ditta Ludovico Mario con sede in Cerreto Sannita BN alla Via Sant'Anna 99;

-il regolare allaccio in pubblica fogna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile è ubicato in un parco privato, composto da sette villette a schiera, nel particolare l'immobile oggetto della presente relazione all'interno di detto parco è individuato dalla lettera "E", Il parco privato è dotato di cancello automatico, al momento dei sopralluoghi non funzionante, nella parte anteriore di detto parco, prospicienti una stradina carrabile privata, dotata di marciapiedi, sono ubicati gli ingressi delle villette a schiera, ognuno indipendente, con il suo cancelletto in ferro, giardinetto antistante e portone d'ingresso al piano rialzato, sulla parte posteriore del parco, in uno spazio asfaltato ci sono gli ingressi dei garage di dette villette e di fronte i posti auto coperti posti anch'essi a schiera. Il posto auto coperto dell'unità in questione è il terzo da destra ed è ubicato tra il posto auto del sub 14 e del sub 16.

Tutte le villette sono uguali formate da un piano seminterrato , un piano terra ed un primo piano.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Omissis nato a PERUGIA il 02/12/1965 CF: OMISSIS Stato Civile: coniugato

Residenza : Via Coste n. 3, 82034, Guardia Sanframondi (BN)

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

1/2 - Piena proprietà

Omissis nata a CASTELFRANCI il 17/03/1968 CF: OMISSIS Stato Civile: coniugata – Residenza Via Lampione n. 2, 82032, Cerreto Sannita (BN)

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **238,00**

L'edificio è stato costruito nel: permesso di Costruire N°9 del 2004 rilasciato a nome del signor Mezza Giulio Agostino

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile come partecipato innanzi si sviluppo su tre livelli. Il piano seminterrato, il cui accesso principale è da una saracinesca a rullo in ferro posta sulla parte posteriore del parco o attraverso scale interna rivestita in pietra di marmo e ringhiera in ferro è stato dotato di tutti gli impianti, elettrico, idrico e sanitario, ad eccezione dell'allaccio al gas metano ed allo stato attuale non presenta ancora le porte. I pavimenti sono di buona fattura, così come le pareti sono lisce e tirate a livello.

Al piano terra a cui si accede dall'ingresso anteriore attraverso una piccola scala e pianerottolo dotata di portone c'è un salone in ottimo stato dotato di piccolo balcone che affaccia sul giardinetto anteriore della proprietà attraverso tre gradini si raggiunge un piccolo disimpegno da cui si accede ad un wc, con finestra su balcone posteriore ed al vano cucina, in cui è installato un termocamino multifunzione, le pareti della cucina sono piastrellate solo nella parte posteriore dietro gli elettrodomestici ad un'altezza di 170 cm e tale vano è dotato di ampio balcone che affaccia sul retro.

Al piano primo, accessibile sempre attraverso la scala interna, troviamo un piccolo disimpegno dotato di lucernario in copertura che sulla destra conduce ad una prima camera da letto dotata di piccolo bagno privato accessibile dall'interno della stessa e nella quale stanza c'è ancora una volta un piccolo balcone che affaccia sul giardinetto anteriore della proprietà. Dal piccolo pianerottolo nella parte frontale accediamo ad un secondo bagno, subito accanto ad una seconda camera da letto con affaccio su balcone posteriore ed una terza camera anch'essa dotata di affaccio su balcone posteriore.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, le condizioni di manutenzione sono ottime così come le rifiniture sono tutte di nuova fattura.

Per detto immobile non è presente certificazione APE.

Caratteristiche strutturali:

In generale la costruzione presenta una struttura portante con intelaiatura di travi e pilstri in c.a. e solai di piano e di copertura in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

I tamponamenti esterni sono invece realizzati in blocchi atermici multi cellulare di tipo "Poroton" e presenta un cappotto termico esterno con muratura in blocchi di tipo Lecoblock, strato coibente, controtavolato interno in mattoni forati di spessore 25 cm con finitura ad intonaco.

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. impermeabilizzazione con guaina bituminosa di 4 mm con solini a rialzo sui parapetti.condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio di tipo portoghese di colore rosso In corrispondenza delle canne fumarie, di esalazione, di scarico delle fogne sono posti dei torrini con dimensioni interne pari a quelle delle relative canne fumerie. condizioni: ottime
Travi	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: apertura ad anta unica o doppia anta, vetro camera 4-9-4, materiale: legno massello con tapparella esterna in alluminio preverniciato coibentato color testa di moro, ferramenta in acciaio smaltato a fuoco color antracite, ferramenta interna in ottone. Posati su falsi telai- condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: pannello cieco tamburato rivestito sulle due facce di laminato color noce tanganica, ferramenta in ottone pesante. condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni in blocchi atermici multi cellulare di tipo "Poroton" con cappotto termico esterno con muratura in blocchi di tipo Lecablock, strato coibente, controtavolato interno in mattoni forati di spessore 25 cm con finitura ad intonaco condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: ottime

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente di tipo blindato con serratura di sicurezza e spioncino di sicurezza in ottone e ferramnta bronzata materiale: pannellatura legno tamburato a finitura legno color noce tanganika - condizioni: buone
Serranda garages	basculante autobilanciata in lamiera d'acciaio zincata grecata spessore 8/10 a bogno fuso, con movimento a funi d'acciaio. condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione rilasciata in data 21.07.2007 dalla ditta De Vecchio Michele con sede in Cerreto Sannita BN alla Via Sannio 89

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: TERMOCAMINO MULTIFUNZIONE + CALDAIA A metano	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Note	Dichiarazione rilasciata in data 21.09.2007 dalla ditta Ludovico Mario con sede in Cerreto Sannita BN alla Via Sant'Anna 99;
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PIANO SEMINTERRATO - Totale= 76,00 ca mq superficie netta

GARAGE :36,50 mq	ca.	h=2,40 mt
DEPOSITO: 12, 40 mq	ca	h= 3.10 mt
CANTINA : 9,36 mq	ca	h= 3,10 mt
DEPOSITO piccolo: 17,68 mq	ca	h= 3.10 mt

PIANO TERRA - Totale= 69,00 mq ca superficie netta

CUCINA = 20,00 mq	ca.	h=2,70 mt
SALONE: = 40,00 mq	ca.	h= 3.40 mt
BAGNO : 3,64 mq	ca	h= 2,70 mt
DISIMPEGNO = 3.64 mq	ca	h= 2,70 mt
RIPOSTIGLIO: 1,68mq	ca	

PIANO PRIMO - Totale= 69,00 mq ca superficie netta

L1 : 20,16 mq	ca	h=2,80 mt
L2: 17,00 mq	ca	h= 2,80 mt
BAGNO : 8,50 mq	ca	h= 2,80 mt
BAGNO (wc) : 3,06 mq	ca	h= 2,80 mt
DISIMPEGNO = 8,00 mq	ca.	h= 2,80 mt
L3: 10,50 mq circa		h= 2,80 mt

Superficie dei balconi= 27, 70 mq

Superficie area pertinenziale escusiva = 55,00 mq

Superficie posto auto = 20,70 mq;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Superficie netta mq
civile abitazione	sup lorda di pavimento	238,00	214 ca

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Interrogando l'OMI, che per il comune di Cerreto Sannita (BN) individua solo due zone

B1 : Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

e **H1: Agricola:**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

si ha:

Provincia: BENEVENTO

Comune: CERRETO SANNITA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	990	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	900	L
Box	NORMALE	530	610	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il quesito estimativo posto alla scrivente è stato quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della compravendita costituente il lotto oggetto di causa.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Da indagine eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto è, in questa particolare fase economica molto scarso; alcune agenzie in zona pongono in vendita immobili per civile abitazione di tipo indipendente, o abitazioni in appartamenti, più o meno simili alla villetta a schiera oggetto di esecuzione immobiliare, ma, non villette a schiera al prezzo medio attuale di euro 820,00 €/mq, o sono stati ritrovati valori scartati nella presente stima di circa 1100,00 €/mq ma, riferiti ad una particolare vendita alla stessa Via Lampione, (primo tratto di Via Dodici Angeli) ma trattasi di un'intera villa Architettonicamente valida, panoramica soleggiata con ingresso carrabile e pedonale e ampio giardino, su 3 livelli di circa 90 mq cadauno, con rifiniture di lusso, ad un prezzo al mq di circa 1.100,00 €;

Le particolari condizioni del mercato immobiliare in Cerreto Sannita in provincia di Benevento, non sono molto dinamiche ed inducono la scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare, rispetto alle quali è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie similari.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto

conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e le fattezze stilistiche dell'immobile nella sua totalità.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

Nel prezzario pubblicato dall' Agenzia del Territorio, occorre fare una piccola nota:

L'OMI riporta dei prezzi di vendita per abitazioni di tipo civile e per ville e villini, poichè trattasi di villetta a schiera, comunque identificata catastalmente solo come categoria A2 (Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale) e non di categoria A/7 Villino, classe 6 come riportato innanzi si evince un prezzo minimo al mq di euro 950,00 ed un prezzo massimo al mq di euro 990,00.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e in considerazione che il prezzo che si verrà ad applicare sarà riferito all'intero, la scelta della scrivente si pone presuntivamente intorno **950,00 euro/mq.**

Il valore rappresenta, il giudizio strettamente personale della scrivente ed è elaborato in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte e della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili.

Per quanto attiene l'immobile nella sua interezza, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione, lo stato di vetusta completato solo nel 2010, le altezze interne, le già richiamate difficili condizioni del mercato immobiliare e l'entourage, si può fissare, con assoluta attendibilità un prezzo al mq. di superficie utile (S.U.C.) pari ad € 950,00 al mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Cerreto Sannita BN.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

La sottoscritta precisa, inoltre, che, ai fini estimativi, ha determinato un valore unitario di riferimento che tiene conto ed ingloba, con media ponderata.

- o la superficie di balconi verrà considerata al 25%;
- o la superficie dell'area pertinenziale verrà considerata al 15%;
- o la superficie del deposito/cantina/garage, essendo direttamente comunicante con l'unità abitativa sarà considerata al 50%;
- o la superficie del posto auto coperto sarà considerata al 30% essendo collocato fuori terra ma non collegato all'unità principale;

Pertanto, avendo considerato un valore di mercato pari ad €/mq **950,00**, avremo che:

Superficie balconi: mq 27.7*237,50 (25% di 950,00€)= 6.578,00 €

Superficie area pertinenziale (corte) : mq 55,00*142.50 (15% di 950,00 €)= 7.837.50 €

Superficie vano interrato :mq 76,00* 475,00 € (50% di 950) = 36.100,00 €

Posto auto coperto : mq 20.70*285,00 (30 % di 950,00 €)= 5.900,00 €

Pertanto si ha :

Piano terra 69 mq ca a 950,00 €/mq = 65.550,00 €

Piano primo 69 mq ca a 950,00 €/mq = 65.550,00 €

Piano interrato :mq 76,00* 475,00 € (50% di 950) = 36.100,00 €

Balconi: mq 27.7*237,50 (25% di 950,00€)= 6.578,75 €

Area pertinenziale (corte) : mq 55,00*142.50 (15% di 950,00 €)= 7.837.50 €

Posto auto coperto : mq 20.70*285,00 (30 % di 950,00 €)= 5.900,00 €

Il prezzo è di 187.516, 25 €

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente per piano</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	83,30	€ 950,00	€ 79.135,00

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]	238 mq	€ 950,00	187.516, 25 €

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€ 187.516, 25 €**

Data generazione:

03-01-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Immacolata Collarile

ELENCO ALLEGATI

*Il presente elaborato peritale è composto da **nr.20** pagine e costituiscono parte integrante :*

Allegati “:-----RG 200_2018 Lettere di convocazione per inizio operazioni peritali;

Allegato - RG 200_2018 Verbale di sopralluogo;

Allegato RG 200_2018 Visura catastale aggiornata dell’immobile pignorato;

Allegato RG 200_2018 MAPPALE fg 23;

Allegato RG 200_2018 ELABORATI PLANIMETRICI

Allegato RG 200_2018 Pianta catastale dell’immobile pignorato

Allegato RG 200_2018 Nomina CTU;

Allegato RG 200_2018 Documentazione Fotografica;

Allegato RG 200_2018 Visure ipotecarie aggiornate

Allegato RG 200_2018 Copia conforme della documentazione rinvenuta presso l’Ufficio
Tecnico di Cerreto Sannita (BN) relativa ai titoli abilitativi;

Allegato -Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della Perizia.