

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

Promossa da: **GE Capital spa**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **260/2014**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO**

**Esperto alla stima: Arch. Cleofe Cillo**  
**Codice Fiscale:** CLLCLF63C53I062I  
**Studio in:** Via T. Rossi 33 - San Giorgio Del Sannio (BN)  
**Email:** cleofecillo@alice.it  
**Pec:** cleofe.cillo@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

1.	<p><b>Dati Catastali</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011</p> <p><b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Corpo:</b> A  <b>Categoria:</b> Abitazione di tipo civile [A2]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>FOGLIO</th> <th>PARTICELLA</th> <th>SUB</th> <th>CATEGORIA</th> <th>CLASSE</th> <th>CONSISTENZA</th> <th>RENDITA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16</td> <td>992</td> <td>3</td> <td>A/2</td> <td>3</td> <td>7,5 VANI</td> <td>€ 387,34</td> </tr> </tbody> </table> <p>INTESTATI: Falzarano Mario nato a Airola (BN) il 04.02.1956</p>	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	16	992	3	A/2	3	7,5 VANI	€ 387,34
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA									
16	992	3	A/2	3	7,5 VANI	€ 387,34									
2.	<p><b>Stato di possesso</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011</p> <p><b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Corpo:</b> A  <b>Possesso:</b> Occupato dal debitore e dai suoi familiari</p>														
3.	<p><b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011</p> <p><b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Corpo:</b> A  <b>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:</b> NO</p>														
4.	<p><b>Creditori Iscritti</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011</p> <p><b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Corpo:</b> A  <b>Creditori Iscritti:</b> GE Capital spa</p>														
5.	<p><b>Comproprietari</b></p> <p><b>Beni:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011</p> <p><b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Corpo:</b> A  <b>Comproprietari:</b> Nessuno</p>														



6.	<b>Misure Penali</b>  <b>Beni:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011  <b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Corpo:</b> A  <b>Misure Penali:</b> NO
7.	<b>Continuità delle trascrizioni</b>  <b>Bene:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011  <b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Corpo:</b> A  <b>Continuità delle trascrizioni:</b> Sì
8.	<b>Prezzo</b>  <b>Bene:</b> Via Parata, n. 66 - Airola (BN) - 82011  <b>Lotto:</b> 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO  <b>Valore complessivo intero:</b> €120.105,33



Beni in **Airola (BN)**  
Località/Frazione **Airola**  
Via Parata, n. 66

### Lotto: 001 - APPARTAMENTO E SOTTOTETTO

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

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

Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Airola, Via Parata, n. 66**

**Note:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento posto al piano primo, ultimato e occupato dal nucleo familiare del debitore e da un sottotetto in corso di costruzione. In seguito alla valutazione complessiva del cespite e alla sua consistenza, la scrivente ha ritenuto opportuno determinare un unico lotto, costituito da: appartamento, sottotetto e quota non individuata di area condominiale.

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: AIROLA - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: coniugato in regime di comunione dei beni (il cespite pignorato è pervenuto al debitore per donazione).

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

L'unità abitativa, all'atto del pignoramento, risultava censita presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio con categoria F/3 (in corso di costruzione). Al momento dei sopralluoghi, avvenuti rispettivamente il 03.09.2015 e il 27.09.2019, l'appartamento sito al primo piano, risultava ultimato e occupato dal nucleo familiare del debitore. Il sottotetto, invece, posto al secondo piano, si presentava allo stato grezzo. Per quanto sopra e in considerazione dei quesiti posti dal G.E., la scrivente ha provveduto ad apportare la variazione catastale dell'unità immobiliare. Il cespite allo stato attuale risulta censito come di seguito:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
16	992	3	A/2	3	7,5	387,34

**Intestazione:** [REDACTED] nato a Airola (BN) il 04.02.1956.

**Derivante da:** Istrumento Atto Pubblico del 28.06.1996, n. 2682.1/1996 - in atti dal 23.10.1996.

**Confini:** L'unità immobiliare comprende un appartamento al piano primo e un sottotetto al piano secondo che confinano rispettivamente:

- **L'appartamento** a Est con vano scala e per tre lati con spazio aereo su area cortiliva (part. 1583 del foglio 16);
- **Il sottotetto** a Est con vano scala e per tre lati con spazio aereo su area cortiliva (part. 1583 del foglio 16);

**Note:** L'immobile è provvisto di una buona esposizione:

- Orientamento geografico: (Nord-Ovest, Sud-Est);
- Panoramicità: buona, con presenza di affaccio su zona agreste.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



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

Il Pignoramento Immobiliare trascritto a favore del Creditore Procedente, in data 15.07.2014, è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo sita ai piani: primo e secondo di un fabbricato residenziale. La zona di riferimento, distante dal centro urbano di Airola, circa 2 km, ricade in Zona B1 (RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO LIBERO E/O DI RISTRUTTURAZIONE) ed è caratterizzata da piccoli nuclei edilizi sparsi e da fondi agricoli. Il centro del paese dispone di attività commerciali oltre che di servizi essenziali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** il centro urbano distante dal fabbricato circa due km, è provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Servizi offerti dalla zona:

#### SCUOLE DELL'INFANZIA:

Airola Bagnara-Via Fossa Rena;  
Airola Capoluogo-Via Sorlati - Parco Lucciola;  
Airola S. Donato - Via dei Fiori.

#### SCUOLA PRIMARIA:

Airola Capoluogo - Viale Nicola Romano.

#### SCUOLE SECONDARIE:

Liceo Classico;  
Istituto Professionale Industria e Artigianato;  
Istituto Tecnico Economico "A. Lombardi";  
I.C. L. Vanvitelli Airola - Piazza Annunziata 3;  
I.C. P. Pio Airola - Viale Nicola Romano n. 54.

Banco BPM - Corso Montella A. - Via Monteoliveto;  
Intesa Sanpaolo - Piazza Vittoria 23;  
Ufficio Postale - Via Sandro Pertini, 133;  
Ufficio Postale Via S. Caterina;  
Mercato Settimanale - Via Monteoliveto snc;  
Campo Sportivo Airola - Via Annunziata, 10;  
Farmacia Abbatiello Giulia;  
Farmacia Iglio - Corso Montella, 26;  
Giudice di Pace - Traversa Fossa Arena.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Sant'Agata De' Goti.

#### Attrazioni paesaggistiche:

ZOO "Il Giardino Segreto";  
Autodromo Nazionale "Gianni De Luca".

#### Attrazioni storiche:

Chiesa e Monastero di S. Gabriele - Padri Passionisti;  
Chiesa e Monastero Regina Coeli - Sorelle Clarisse;  
Chiesa dell'Annunziata;  
Il Castello di Airola;  
Museo Civico.

**Principali collegamenti pubblici:** Il percorso AIROLA-BENEVENTO è garantito dalla linea ferroviaria e da un servizio di autolinee che effettua lo stesso percorso.



**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**  
Opponibilità ai terzi: Non specificato

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di GE Capital spa contro Falzarano Mario; Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; a rogito di CAPONE MARINA in data 31/10/2006 ai nn. 81321; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 03/11/2006 ai nn. 15782/4110; Importo capitale: € 100.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di GE Capital spa contro Falzarano Mario iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 29/09/2014 ai nn. 8926/7465.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

**Spese di gestione condominiale:** NO

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

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

La palazzina è occupata dal nucleo familiare del debitore e da altri familiari, pertanto, non è stato redatto un regolamento condominiale e non sono previste spese mensili di gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** NO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Il cespite, al momento del sopralluogo, non era dotato di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto, è stato redatto da tecnico abilitato, incaricato dalla sottoscritta.

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario** [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 16/07/1996.**

In forza di Atto di Divisione - a rogito di ELICE CERNI, in data 12/06/1957, ai nn. 1; registrato a AIROLA, in data 01/07/1957; trascritto a AIROLA, in data 01/07/1957, ai nn. /5019.

**Titolare/Proprietario** [redacted] **dal 16/07/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di Donazione - a rogito di MARINELLI FILIPPO, in data 28/06/1996, ai nn. 497; trascritto a BENEVENTO, in data 16/07/1996, ai nn. 6239/5363.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: PRATICA N. 28 DEL 16.03.1977

Intestazione: FALZARANO SALVATORE E SARAPPA CATERINA

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Costruzione di casetta rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/03/1977

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: PRATICA N. 104 DEL 05.11.2002



Intestazione: FALZARANO SALVATORE

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria** (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Per opere abusive realizzate in Airola (BN) presso la via "Parata".

Oggetto: Variazione destinazione d'uso.

Presentazione in data 28/04/1986.

Rilascio in data 05/11/2002.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancano Collaudo Statico e Agibilità.

Collaudo statico: € 3.500,00

Agibilità: € 1.000,00

Oneri Totali: € 4.500,00

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale	
In forza della delibera:	DECRETO PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO N. 29977 DEL 25.10.1996-BURC N. 76 DEL 25.11.96 NONCHE' DELLA SUCCESSIVA VARIANTE DI ADEGUAMENTO APPROVATA IN VIA DEFINITIVA CON DECRETO CONFERMATIVO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO N. 15 DEL 26.05.2005.	
Zona omogenea:	B1-RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO LIBERO E/O RISTRUTTURAZIONE.	
Norme tecniche di attuazione:	Per la descrizione delle norme tecniche di attuazione si rimanda all'allegato n. 2	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.67 MC/MQ	
Rapporto di copertura:	60%	
Altezza massima ammessa:	10,50	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	

#### Note sulla conformità:

L'analisi della documentazione conduce al convincimento che lo stato dei luoghi dal punto di vista strutturale e urbanistico è conforme al progetto autorizzato dal Comune di Airola con **Concessione Edilizia in Sanatoria**. Si precisa che il compendio immobiliare è composto da:

- Un appartamento assentito con destinazione d'uso residenziale;
- un sottotetto, non abitabile, che potrebbe essere parzialmente destinato ad uso residenziale ai sensi delle vigenti leggi 15/2000 e 19/2001 e s.m.i.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



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

I beni, oggetto della presente procedura, sono ripartiti su due livelli di una palazzina recintata lungo i confini e la via "Parata" sulla quale insistono gli ingressi: carraio e pedonale. L'unità immobiliare si compone di un appartamento e un sottotetto non abitabile.

**Al primo piano** è collocato l'appartamento composto da: un soggiorno, un disimpegno, una cucina abitabile, due bagni e tre camere.

**Al secondo piano** è disposto il sottotetto che al momento dei sopralluoghi, avvenuti rispettivamente il 03.09.2015 e il 27.09.2019, risultava allo stato grezzo. Per raggiungere l'ingresso e la scala interna di collegamento ai vari livelli, bisogna attraversare porzione di proprietà esclusiva, non pignorata. In seguito alla restituzione del rilievo planimetrico, infatti, è emerso che:

- le aree distinte in catasto con le particelle 106 e 989 del foglio 16, interposte fra l'edificio e via "Parata", non sono state oggetto di pignoramento;
- l'ingresso della palazzina, sito al piano rialzato, che immette alla scala interna di collegamento al primo piano, è stato rappresentato nella planimetria (particella 992, sub 2 del foglio 16) come spazio esclusivo, non pignorato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1000/1000 di Mario Falzarano- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -FLZMRA56B04A11OT - Residenza: AIROLA - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni (il compendio pignorato è pervenuto per donazione).

Eventuali comproprietari: Nessuno

La superficie complessiva è di circa: mq **204,26**

L'edificio è posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare: è identificata con il numero 66

L'unità immobiliare: ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 2 + Sottotetto piani complessivi di cui fuori terra nn. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: lo stato conservativo complessivo del fabbricato, a destinazione residenziale, per quanto concerne gli elementi comuni (facciata, scale, infissi, impianti e copertura) risulta buono.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone. Note: gli infissi esterni descritti riguardano il solo piano primo.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone. Note: gli infissi interni descritti riguardano il piano primo.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone.
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone.
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone. Riferito limitatamente a: appartamento al piano primo.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti. Note: il rivestimento dei wc è relativo ai servizi igienici dell'appartamento al primo piano.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti. Note: il rivestimento esistente soltanto per due lati della cucina, è in ceramica di tipo dozzinale.
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone.

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare. Riferito limitatamente a: l'impianto è riferito al piano primo.
Fognatura	rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: l'appartamento è dotato di stufa a pellet.



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: appartamento posto al piano primo. Il sottotetto è privo di impianto idrico. Note: <b>l'edificio è dotato di un pozzo ad uso condominiale.</b>
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative. Riferito limitatamente a: appartamento posto al piano primo. Il sottotetto è privo di impianto termico.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	L'impianto di riscaldamento esiste al piano primo.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sulla base di indagini di mercato esperite, in base a colloqui avuti con le agenzie immobiliari della zona, è emerso che, allo stato attuale, il valore degli immobili, non di nuova costruzione, situati nelle immediate vicinanze del compendio pignorato, risulta variare tra € 700,00 ed € 800,00 al mq. Il metodo di stima adottato è quello sintetico-comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di compravendita e di prezzo noti. Alla luce dei risultati emersi dalle informazioni assunte, la scrivente ritiene di poter determinare il valore unitario in €/mq 750,00.



DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE
RESIDENZIALE Appartamento P.1°	SUP. LORDA DI PAVIMENTO	164,00	1,00	164,00
NON RESIDENZIALE Appartamento P.1°	SUP. LORDA DI PAVIMENTO	40,26	0,25	10,07
		<b>204,26</b>		<b>174,07</b>

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

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

**Accessori:**

A

1. Sottotetto non abitabile

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE	COEFF.	COEFF. STATO DEI LAVORI	SUPERFICIE EQUIVALENTE
NON RESIDENZIALE Sottotetto P.2°	SUP LORDA DI PAVIMENTO	89,73	0,60	0,50	26,92
NON RESIDENZIALE Sottotetto P.2°	SUP LORDA DI PAVIMENTO	60,74	0,40	0,50	12,15
		<b>150,47</b>			<b>39,07</b>

Sviluppa una **superficie complessiva** lorda mq **150,47**.

Destinazione urbanistica: stenditoio-deposito

Valore a corpo: € **29.302,50****Note:**

Per determinare il valore dell'immobile, è stato necessario distinguere la superficie del sottotetto in due parti:

- mq 89.73** potenzialmente destinata ad uso residenziale, ai sensi delle leggi 15/2000 e 19/2001 e s.m.i., a cui sono stati applicati:
  - un coefficiente, pari allo 0,60 per la superficie con all'altezza max di m. 2,66;
  - un coefficiente di riduzione pari allo 0,50, relativo allo stato dei lavori (50%).
- mq 75.30** per la superficie con altezza inferiore a 1,70, da destinare allo spazio non residenziale, per la quale sono stati applicati:
  - un coefficiente pari allo 0,40 per l'altezza minima;
  - un coefficiente di riduzione pari allo 0,50 dovuto allo stato dei lavori (50%).

Ambiente: il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

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

Il metodo di stima adottato dalla scrivente, per la valutazione dei beni, è quello "SINTETICO-COMPARATIVO" che consiste nell'analizzare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e un altro che abbia le stesse specificità. Allo scopo di stabilire il giusto valore unitario dei cespiti è stata eseguita una indagine di mercato sugli immobili simili a quelli da stimare, mediante l'acquisizione dei dati essenziali, presso gli operatori del settore immobiliare.



**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate-territorio di Benevento;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;  
 Ufficio Tecnico di Airola;  
 Agenzie immobiliari di Airola (BN):

- Agenzia immobiliare "E' CASA";
- Affiliato Tecnocasa Studio Airola S.r.l.;
- "Pianeta Casa".

**Altre fonti di informazione:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia del Territorio;

Operatori del settore edilizio della zona;

Studi tecnici di colleghi.

**Parametri medi di zona per destinazione principale:**

€ 700,00/800,00 al mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sottotetto non abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.303,33.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico-comparativo con riferimento al valore di beni simili oggetto di compravendita e di prezzo noti. Nella fattispecie, trattandosi di beni ubicati in zona periferica, non è stata possibile la formazione di un campione di riferimento attendibile. Il valore è stato determinato sulla base di colloqui avuti con gli operatori delle agenzie immobiliari della zona da cui è emerso che, allo stato attuale, il valore degli immobili, non di nuova costruzione, risulta variare tra € 700,00 ed € 800,00 €/mq. **Si precisa che nel prezzo unitario, attribuito al cespite, è stato tenuto conto anche del valore della corte su cui insiste l'intero fabbricato (particella 992 del foglio 16).**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale P. Primo	164,00	€ 750,00	€ 123.000,00
Non residenziale P. Primo	10,07	€ 750,00	€ 7.552,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.552,50
Vetustà detrazione del 27.00%	€ -35.249,18
Valore corpo	€ 95.303,33
Valore Accessori	€ 29.302,00
Valore complessivo intero	€ 124.605,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 124.605,33



**Riepilogo:**

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Sottotetto non abitabile	174,07	€ 124.605,33	€ 124.605,33

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

**Costi di cancellazione oneri e formalità:** i costi della cancellazione delle formalità potranno essere quantificati in modo esatto al momento della vendita.

**Giudizio di comoda divisibilità:** sulla base di quanto accertato, i beni oggetto di pignoramento, per la quota pari a 1/1 risultano spettanti all'esecutato, pertanto, non viene espresso il giudizio relativo alla comoda divisibilità del cespite.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€ 120.105,33**

**ALLEGATI:**

1. RGE 260/2014\_VERBALI DI SOPRALLUOGO;
2. RGE 260/2014\_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
3. RGE 260/2014\_DOCUMENTAZIONE EDILIZIA;
4. RGE 260/2014\_DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
5. RGE 260/2014\_PLANIMETRIE CATASTALI\_PRE E POST AGGIORNAMENTO;
6. RGE 260/2014\_VISURE IPOTECARIE;
7. RGE 260/2014\_RESTITUZIONE RILIEVO METRICO;
8. RGE 260/2014\_RISULTATI BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
9. RGE 260/2014\_ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
10. RGE 260/2014\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
11. RGE 260/2014\_RICEVUTE DI INVIO CONVOCAZIONI DI SOPRALLUOGO;
12. RGE 260/2014\_DOCUMENTAZIONE DOCFA.

Data generazione:  
08-12-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cleofe Cillo**

