

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

promossa da: **Sannio Autoricambi**

contro: **Arianna Raffaele**

N° Gen. Rep. **243/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Amalia Porcaro  
**Codice fiscale:** PRCMLA72A51A509W  
**Partita IVA:** 00969430628  
**Studio in:** Viale Degli Atlantici 43/A - Benevento  
**Telefono:** 0824310031  
  
**Email:** [porcaroamalia@hotmail.it](mailto:porcaroamalia@hotmail.it)  
**Pec:** [amalia.porcaro@geopec.it](mailto:amalia.porcaro@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** CORSO MUNICIPIO N°76 - Circello (Benevento) - 82035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – Abitazione

**Categoria:** Abitazione

**Dati Catastali:** Arianna Raffaele

foglio 20, particella 943, subalterno 5, comune Circello,

foglio 20, particella 943, subalterno 6, indirizzo corso municipio 76, piano S1, comune Circello, categoria C/6, classe 2 , consistenza 66, superficie 80, rendita € 81,81

foglio 20, particella 943, subalterno 7, indirizzo corso municipio 76, piano S1-T- 1, comune Circello , categoria A/2, classe 2, consistenza 13 vani, superficie 420, rendita € 516,97

**Lotto:** 002

**Corpo:** B - Terreno

**Categoria:** Terreno

**Dati Catastali:** Arianna Raffaele

sezione censuaria Circello, foglio 20, particella 407, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1360 mq, reddito dominicale: € 3,86 €, reddito agrario: € 4,92

### 2. Stato di possesso

**Bene:** CORSO MUNICIPIO N°76 - Circello (Benevento) - 82035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – Abitazione

**Possesso:** Occupato con titolo dal proprietario Arianna Raffaele e dalla sua famiglia

**Lotto:** 002

**Corpo:** B – Terreno

**Possesso:** Occupato con titolo dal proprietario Arianna Raffaele e dalla sua famiglia

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

**Bene:** CORSO MUNICIPIO N°76 - Circello (Benevento) - 82035

**Lotto:** 001

**Corpo:** A – Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

sub 5 : corte comune - accessibile;

sub 6 : locale rimessa con accesso carraio – accessibile;

sub 7 : abitazione – accessibilità limitata presenza di scala;

**Lotto:** 002

**Corpo:** B – Terreno

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** trattandosi di terreni - si

Beni in **Circello (Benevento)**  
Località/Frazione  
CORSO MUNICIPIO N°76

**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 VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione.

**Abitazione sito in Circello (Benevento) CAP: 82035, corso municipio n°76**

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: Arianna Raffaele NATO A THALWIL SVIZZERA IL 07/01/1972**

**CF. RNNRFL72A07Z133Y – PROPRIETARIO PER 1000/1000**

**IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE con Caruso Angelina**

foglio 20, particella 943, subalterno 5, comune Circello

**Derivante da: aggiornamento catastale del 07.01.2016**

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000 di proprietà in comunione legale dei beni**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: Arianna Raffaele NATO A THALWIL SVIZZERA IL 07/01/1972**

**CF. RNNRFL72A07Z133Y – PROPRIETARIO PER 1000/1000**

**IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE con Caruso Angelina**

foglio 20, particella 943, subalterno 6, indirizzo corso municipio 76, piano S1, comune Circello, categoria C/6, classe 2, consistenza 66, superficie 80, rendita € 81,81 €

Derivante da: aggiornamento catastale del 07.01.2016

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000 di proprietà in comunione legale dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Arianna Raffaele NATO A THALWIL SVIZZERA IL 07/01/1972

**CF. RNNRFL72A07Z133Y – PROPRIETARIO PER 1000/1000**

**IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE con Caruso Angelina**

foglio 20, particella 943, subalterno 7, indirizzo corso municipio 76, piano S1-T- 1, comune Circello, categoria A/2, classe 2, consistenza 13 vani, superficie 420, rendita € 516,97 €

Derivante da: aggiornamento catastale del 07.01.2016

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000 di proprietà in comunione legale dei beni

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In origine fabbricato FG. 20 P.LLA 943 sub 2 -3 - 4, oggi i subalterni pignorati sono stati soppressi a seguito di aggiornamento catastale i nuovi identificativi sono FG. 20 P.LLA 943 sub 5 corte comune ai sub 6 e 7, FG.20 P.LLA 943 sub 6, FG. 20 P.LLA 943 sub 7.

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

Gli immobili sono situati al centro del paese nel Comune di Circello, in una zona servita da tutte le urbanizzazioni a pochi passi dagli uffici Comunali, Poste, Farmacia, Scuole e quant'altro.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**Abitazione sito in Circello (Benevento), corso municipio n°76**

Occupato da Arianna Raffaele e dal coniuge, in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI E FORMALITA':**

**Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 2510 particolare 702 del 19.02.2005 di € 220.000/00 A favore di Banca di Credito Cooperativo di san Marco dei Cavoti contro Arianna Raffaele e Caruso Angelina in virtù di atto notaio lazeolla. Mutuo di € 110.000/00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

**Registro generale 7854 particolare 924 del 19/07/2011, in virtù di atto per notaio Domenico**

**Martone del 20/06/2011 repertorio 2482 modifica delle pattuizioni inerenti a contratto di mutuo.**

**Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale 13495 particolare 1891 del 29/11/2010 di € 40.000/00 a favore di Banca Popolare di Novara contro Arianna Raffaele e Caruso Angelina , in virtù di decreto ingiuntivo del tribunale di Benevento del 24/11/2010 rep 792 a garanzia della somma di € 27.383/88. Ipoteca su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

**Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale 7200 particolare 9545 del 29/7/2014 a favore della ditta Sannio Autoricambi contro Arianna Raffaele , in virtù atto di ufficiale giudiziario del tribunale di Benevento del 03/07/2014 rep 2720. Pignoramento su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

**Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale 8546 particolare 7122 del 19/09/2014 a favore di Banca di Credito Cooperativo di san Marco dei Cavoti contro Arianna Raffaele e Caruso Angelina , in virtù atto di ufficiale giudiziario del tribunale di Benevento Del 02/09/2014 rep 3358. Pignoramento su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

**sito in Circello (Benevento), corso municipio n°76**

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

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

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

sub 5 : corte comune - accessibile;

sub 6 : locale rimessa con accesso carraio – accessibile;

sub 7 : abitazione – accessibilità limitata presenza di scala;

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

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica: "D" come da certificato che si allega**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

1. Attuali proprietari - Arianna Raffaele NATO A THALWIL SVIZZERA IL 07/01/1972 CF. RNNRFL72A07Z133Y – PROPRIETARIO PER 1000/1000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE

proprietario dal 09.11.1999 registrato il 02.12.1999 atto di compravendita notaio lazeolla Francesco.

2. Precedenti proprieti - Maiorano Antonietta nata a Circello il 22.02.1945, Maiorano Cristina nata a Circello il 31.03.1936, Maiorano Enrica nata a Circello il 13.04.1941, Maiorano Vito nato a Circello il 01.01.1935 in virtù di successione successione apertasi il 02.03.1965 registrata al numero 2481 registro particolare 2273

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo civile**

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

La struttura era esistente per una parte, poi è stata oggetto di una ristrutturazione.

La costruzione precedente : casa di abitazione costituita su tre livelli, dove al piani seminterrato era posto un garage, al piano terra cinque vani e al piano primo altri cinque vani. La struttura fu poi oggetto di una ristrutturazione avente ad oggetto: Ridistribuzione interna, ampliamento del fabbricato come si evince dal titolo della Concessione Edilizia che è stata allegata alla presente relazione. La struttura è stata ampliata con adeguati materiali, lo stesso dicasi per la nuova distribuzione degli ambiente oggi si presenta più funzionale e di aspetto più innovativo.

Le tecnologie usate per la ristrutturazione ed i materiali sono di buona qualità ed ancora oggi si presentano gradevoli sia alla vista che allo stato di manutenzione. Ottima nel complesso la struttura.

Nessuna pratica edilizia in corso.

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

#### **Abitazione**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona Residenziale di espansione "C"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/ mq secondo il PRG

#### **Note sulla conformità:**

Lo stato di fatto dell'immobile è perfettamente rispondente al progetto allegato alla Concessione edilizia assentita depositata al Comune di Circello, di cui si allega copia. Non è presente il certificato di Agibilità e/o abilità.

## Descrizione: di cui al punto **A – Abitazione**

L'immobile si presenta come un fabbricato tipo villetta con accesso diretto dalla strada. Nel dettaglio lo stabile ha tre piani ed un terreno pertinenziale, di fatto il terreno che circonda il fabbricato rappresenta il subalterno 5. Il terreno è recintato con un muretto con sovrastante ringhiera metallica.

Il subalterno 6 rappresenta il locale rimessa auto che è posizionato al piano seminterrato ed ha accesso carraio dal lato posteriore rispetto al lato strada, a detto locale si può accedere anche dal lato interno del fabbricato a mezzo di una porta. Il locale è completamente rifinito con pavimento e finiture.

Il sub 7 rappresenta l'intero fabbricato cioè l'abitazione che è costituita da piano seminterrato locali deposito, lavanderia, wc, e camera pluriuso; poi attraverso una ampia scala in marmo si accede al piano terra dove è ubicata la zona giorno, al piano primo la zona notte. Nel dettaglio al piano terra troviamo una camera, un bagno, uno studiolo, una grande cucina con un retrocucina oltre un soggiorno-salone, dalla zona disimpegno si prosegue con la scala che conduce al piano primo. Al piano primo si trovano un corridoi lungo il quale sono disimpegnati un grande bagno patronale servito di tutti i confort (vasca idromassaggio - e doccia con cabina idro), tre camere da letto di cui una con bagno personale; la scala prosegue per giungere al terrazzo di copertura. Tutte le finiture sono di pregio, parquet nella zona notte e pavimento in cotto nella zona giorno, la scala è interamente rifinita in marmo, con una ringhiera in ferro battuto. Le pareti sono parte tinteggiate con idropittura e parte trattate con particolari finiture in stucco tipo veneziano o similari. Tutti i bagni sono curati nei dettagli, con ottimi materiali e finiture. Il tutto meglio visibile nelle foto allegate.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: trattasi di bene in comunione legale.

Superficie complessiva del lotto di circa mq 1.200,00

E' posto al piano: seminterrato - terra - primo -

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è compresa di tutti i subalterni;

i vani hanno un'altezza interna di circa: 2,90 mt.

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 si presenta con ottime finiture ed in buono stato di manutenzione.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel presente caso le superfici sono state desunte e calcolate a seguito del sopralluogo e dell'aggiornamento catastale. Le misure come relativamente alla tabella che segue sono intese le superfici pavimentate ed il coefficiente usato è pari a "1" per i vani, mentre è stato usato un coefficiente ponderale per le zone scoperte

e/o aperte come balconi, terrazzi e porticati. I coefficienti usati sono quelli che vengono usati così come nel glossario immobiliare "25%" per balconi e terrazzi , "40%" per porticati; Allo stesso modo è stato considerato il locale a piano seminterrato censito come sub 6, poiché essendo comunicante con il resto dell'immobile è stato computato come superficie intera e reso ponderale con un coefficiente del "50%". Il tutto meglio visibile nelle planimetrie allegate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno corte pertinenziale sub 5	sup reale lorda	970,00	1,00	970,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa sub 6	sup reale pavimentata	66,00 mq.	50%	33,00
Abitazione sub 7	sup reale pavimentata	366,50 mq. di alloggio 60,00 mq. balc e terrazzi 50,00 mq. di portico	1,00 25% 40%	366,50 15,00 20,00
TOTALE SUPERFICI				434,50

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: primo sem 2015

Zona: Circello

Tipologia: ville

Valore di mercato min (€/mq): 1.100/00

Superficie di riferimento: Netta

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1.350/00

Tito di FINITURE E INFISSI

Infissi : interni in legno massello

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico, impianto antifurto il tutto b-ticino

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento con caldaia alimentate con bombole a gpl

Tipologia di impianto: impianto tradizionale con termosifoni

Stato impianto: normale

Presenza di un Camino in cucina

Allaccio alla fogna.

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

---

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si tratta di verificare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a " il più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità – tra possibili valori – di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ciò premesso, è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico, il quale, a sua volta, è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per il medesimo bene e per lo stesso mercato i seguenti diversi valori:

- o valore di mercato : per confronto o per capitalizzazione dei redditi;
- o valore di costo;
- o valore di trasformazione o demolizione;
- o valore complementare;
- o valore di surrogazione;

Rilevato che la presente valutazione si riferisce all'attualità, si ritiene pienamente valida la ricerca del valore di mercato per confronto, stante tale fine restano indispensabili:

1. Indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.
2. Conoscenza di recenti valori di compravendita.
3. Esistenza di elementi di comparazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, Uffici del registro di Benevento, Ufficio tecnico di Circello (Bn9, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare tecnoca Casa - Benevento, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq. 1.100/00 a 1.350/00, Notai - Studi tecnici operanti in zona Circello. Vista la posizione e le rifiniture si ritiene di dover applicare il valore di € 1.200/00 a mq. per il caso in specie.

Per quanto al terreno si è riscontrato presso gli uffici Comunali che il valore oscilla tra € 30/00 e € 50/00 a mq. A verifica di ciò, la stessa imposta IMU viene calcolata su una vecchia delibera che impone il pagamento della tassa su un valore delle vecchie 60.000 lire, pertanto ritenendo la zona "C" e la posizione si ritiene di dover applicare il valore di € 50/00 al mq per la particella libera e di € 30/00 per la parte di particella residua del fabbricato.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte comune	970,00	€ 30,00	€29.100,00
locale rimessa	33,00	€ 1.200,00	€ 39.600,00
Abitazione	401,50	€ 1.200,00	€ 481.800,00
Valore complessivo intero			€550.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 275.250,00

#### 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	Intero corpo A		€550.500,00	€ 275.250,00
----------------	----------------	--	-------------	--------------

#### 8.4 Adeguali 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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 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 :

Bene "A"	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 550.500/00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 550.500/00

Beni in **Circello (Benevento)**  
Località/Frazione  
CORSO MUNICIPIO N°76

#### Lotto: 002

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: B – Terreno

sito in Circello (Benevento) CAP: 82035, corso municipio n°76

### Quota e tipologia del diritto

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Arianna Raffaele NATO A THALWIL SVIZZERA IL 07/01/1972

**CF. RNNRFL72A07Z133Y – PROPRIETARIO PER 1000/1000**

**IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE con Caruso Angelina**

sezione censuaria Circello, foglio 20, particella 407, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1360 mq, reddito dominicale: € 3,86 €, reddito agrario: € 4,92 €

Derivante da: atto pubblico Compravendita 09.11.1999

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000 di proprietà in regime di comunione legale dei beni

Confini: confini particelle 409 - 1340 - 1339 - 1343 - 1333 - 1251 - 943

Note: il terreno è confinante e rappresenta un tutto uno con il terreno particella 943 già oggetto di esecuzione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; foglio 20 particella 407

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

Gli immobili sono situati al centro del paese, in una zona servita da tutte le urbanizzazioni a pochi passi dagli uffici Comunali, Poste, Farmacia, Scuole e quant'altro.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** B - Terreno

sito in Circello (Benevento), corso municipio n°76

Occupato da Arianna Raffaele e dal coniuge, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI E FORMALITA':

**Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 2510 particolare 702 del 19.02.2005 di € 220.000/00 A favore di Banca di Credito Cooperativo di san Marco dei Cavoti contro Arianna Raffaele e Caruso Angelina in virtù di atto notaio lazeolla. Mutuo di € 110.000/00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

**Registro generale 7854 particolare 924 del 19/07/2011, in virtù di atto per notaio Domenico Martone del 20/06/2011 repertorio 2482 modifica delle pattuizioni inerenti a contratto di mutuo.**

**Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale 13495 particolare 1891 del 29/11/2010 di € 40.000/00 a favore di Banca Popolare di Novara contro Arianna Raffaele e Caruso Angelina , in virtù di decreto ingiuntivo del tribunale di Benevento del 24/11/2010 rep 792 a garanzia della somma di € 27.383/88. Ipoteca su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

**Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale 7200 particolare 9545 del 29/7/2014 a favore della ditta Sannio Autoricambi contro Arianna Raffaele , in virtù atto di ufficiale giudiziario del tribunale di Benevento del 03/07/2014 rep 2720. Pignoramento su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

**Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale 8546 particolare 7122 del 19/09/2014 a favore di Banca di Credito Cooperativo di san Marco dei Cavoti contro Arianna Raffaele e Caruso Angelina , in virtù atto di ufficiale giudiziario del tribunale di Benevento Del 02/09/2014 rep 3358. Pignoramento su intera proprietà sita in Circello foglio 20 particelle 407 - 943 sub 2 – 3 – 4.**

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

**Identificativo corpo: B - Terreno**

**sito in Circello (Benevento), corso municipio n°76**

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

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

**Millesimi di proprietà: 1000/1000 in regime di comunione legame dei beni**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno trattasi di terreno**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

1. Attuale proprietari - Arianna Raffaele NATO A THALWIL SVIZZERA IL 07/01/1972 CF. RNNRFL72A07Z133Y – PROPRIETARIO PER 1000/1000 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE proprietario dal 09.11.1999 registrato il 02.12.1999 atto di compravendita notaio lazeolla Francesco.

2. Precedenti proprietari - Maiorano Antonietta nata a Circello il 22.02.1945, Maiorano Cristina nata a Circello il 31.03.1936, Maiorano Enrica nata a Circello il 13.04.1941, Maiorano Vito nato a Circello il 01.01.1935 in virtù di successione successione apertasi il 02.03.1965 registrata al numero 2481 registro particolare 2273

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B – Terreno

Nessuna pratica edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona Residenziale di espansione "C"
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/ mq secondo il PRG

#### Note sulla conformità:

Allo stato il terreno risulta ricadente in zona "C" dove il lotto minimo di intervento è di mq. 400 l'altezza massima di intervento è di 7.50 metri le distanze dai confini sono di 5.00 metri e quella dai fabbricati di 10.00 metri. Oggi è libero da qualsiasi ingombro.

Descrizione: di cui al punto **B – Terreno**

#### 1.

Il lotto è trattato separatamente, anche se il bene, la particella di terreno oggetto di esecuzione 407 è un fondo intercluso, posto alle spalle del lotto 1, ma avente forti potenzialità di vendita viste le caratteristiche edificatorie. L'accesso a tale particella si esplica attraverso la antistante particella 943 (lotto1).

Tale accesso potrebbe restare come servitù sulla particella 943, in alternativa dovrebbe redigersi un frazionamento sul fondo servente e così individuare una vera e propria strada di accesso al fondo.

Il lotto 1 (terreno) potrebbe anche restare come completamento del lotto 1 (abitazione).

Il terreno si presenta ben esposto e con una lieve pendenza, meglio visibile sull'allegato stralcio di mappa.

Superficie complessiva di circa mq **1.360,00**

il terreno risulta di forma di forma regolare quasi quadrata

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree nessuno

Selvicolture nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: allo stato il terreno è incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	1.360,00	1,00	1.360,00
		<b>1.360,00</b>		<b>1.360,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Terreno

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si tratta di verificare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a " il più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità – tra possibili valori – di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ciò premesso, è evidente che il valore di un bene dipende dall'aspetto economico, il quale, a sua volta, è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per il medesimo bene e per lo stesso mercato i seguenti diversi valori:

- o valore di mercato : per confronto o per capitalizzazione dei redditi;
- o valore di costo;
- o valore di trasformazione o demolizione;
- o valore complementare;
- o valore di surrogazione;

Rilevato che la presente valutazione si riferisce all'attualità, si ritiene pienamente valida la ricerca del valore di mercato per confronto, stante tale fine restano indispensabili:

1. Indagine rivolta ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.
2. Conoscenza di recenti valori di compravendita.
3. Esistenza di elementi di comparazione.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento, Uffici del registro di Benevento, Ufficio tecnico di Circello (Bn9, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Per quanto al terreno si è riscontrato presso gli uffici Comunali che il valore oscilla tra € 30/00 e € 50/00 a mq. A verifica di ciò, la stessa imposta IMU viene calcolata su una vecchia delibera che impone il pagamento della tassa su un valore delle vecchie 60.000 lire, pertanto ritenendo la zona "C" e la posizione si ritiene di dover applicare il valore di € 50/00 al mq per la particella libera e di € 30/00 per la parte di particella residua del fabbricato.

## 8.3 Valutazione corpi:

### B - TERRENO

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.360,00	€ 50,00	€68.000,00

Valore complessivo intero € 68.000,00  
Valore complessivo diritto e quota € 32.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - TERRENO	Terreno	1.360,00	€ 68.000,00	€34.000,00
TOTALE			€ 68.000,00	€34.000,00

## 8.4 Adegamenti 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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: frazionamento per eventuale costituzione strada per accesso bene "B"	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2 :**

Bene "B"	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.000/00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 68.000/00

#### **Allegati**

VERBALI DEI SOPRALLUOGHI  
 COPIA CONCESSIONE EDILIA  
 ACCATASTAMENTO COMPLETO DI PLANIMETRIE E VISURE  
 VISURA TERRENO  
 CERTIFICATO APE  
 SPECIFICA ONORARIO E SPESE RICEVUTE

Data generazione:  
 13-01-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Amalia Porcaro**