
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **174/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE LANNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - IMMOBILE A, 002
- IMMOBILE B

Esperto alla stima: Arch. Francesco Covino
Codice fiscale: CVNFNC68C22A783K
Studio in: 18 - 82100 BENEVENTO
Telefono: 0824310831
Email: arch.covino@virgilio.it
Pec: arch.covino@virgilio.itfrancesco.covino@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

1) [REDACTED] Usufrutto per 500/1000; 2) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprieta` per 500/1000; 3) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprieta` per 500/1000; 4) [REDACTED] Usufrutto per 500/1000., foglio 19, particella 145, comune CEPPALONI, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte**: 112 m², rendita € 198,84

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 19, particella 809, subalterno 3, comune CEPPALONI, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte**: 61 m², rendita € 135,57

2. Stato di possesso

Bene: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] [REDACTED]

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Corpo: B

Creditori Iscritti: VELA ABS S.R.L., Banca Nazionale del Lavoro

5. Comproprietari

Beni: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA PARADISI - SAN GIOVANNI - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - IMMOBILE A

Valore complessivo intero: 62.285,44

Lotto: 002 - IMMOBILE B

Valore complessivo intero: 29.500,53



Beni in **Ceppaloni (BN)**
Località/Frazione **SAN GIOVANNI**
VIA PARADISI

Lotto: 001 - IMMOBILE A

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 popolare [A4] sito in frazione: SAN GIOVANNI, VIA PARADISI

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1) [REDACTED] Usufrutto
per 500/1000; 2) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 500/1000; 3) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 500/1000; 4) [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 500/1000., foglio 19, particella 145,
comune CEPPALONI, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie Totale: 115 m² To-
tale escluse aree scoperte**: 112 m², rendita € 198,84

Derivante da: VARIAZIONE del 28/05/2013 protocollo n. BN0079555 in atti dal 28/05/2013 G.
A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 16896.1/2013)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE E' SITO IN UNA FRAZIONE DEL COMUNE DI CEPPALONI DENOMINATA SAN GIOVANNI.



LA ZONA E' CARATTERIZZATA DALLA FORTE PRESENZA DI VERDE, TROVANDOSI A RIDOSSO DI CAMPAGNA.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]; Derivante da: mutuo; A rogito di Notaio IACCARINO CARLO in data 18/09/2002 ai nn. 291697; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 25/09/2002 ai nn. 11676/1459; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 04/08/2016 ai nn. iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/09/2016 ai nn. 9017/7371.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti

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:

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ dal 02/11/1995 al 12/02/1997 . In forza di atto di compravendita; trascritto a BENEVENTO, in data 15/11/1995, ai nn. 10097/8615.

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal 28/01/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione; trascritto a BENEVENTO, in data 12/02/1997, ai nn. 1339/1207.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificio realizzato ante 1967

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	BR2 -ZONA INTERAMENTE EDIFICATA SATURA
Norme tecniche di attuazione:	BR2- zone elementari del tipo ZTO B di ristrutturazione dedotte da zone C1, C2, C3 del tipo ZTO C, del vigente PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale saturo con puntuali sub-aree di ricomposizione della cortina senza suscettività edificatoria residua ad eccezione di BR ad attuazione indiretta ove è ammessa in sede di PUA la verifica volumetrica.
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:	1,55
Rapporto di copertura:	0,7 mq/mq



Altezza massima ammessa:	pari agli edifici esistenti in zona
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile (Foglio 19 p.la 145) è situato a San Giovanni di Ceppaloni in via Paradisi. È inserito ai margini di un piccolo borgo di case. L'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra di cui il primo e secondo piano collegati da una scala interna, mentre il piano terra è collegato ai piani successivi tramite una scala esterna aperta. La sua edificazione in muratura è ante 1967. Al piano terra si accede da via Sabatini. Entrando si accede in un ambiente composto da due vani adibiti a cucina e sala pranzo. Il primo ambiente ha le pareti in parte piastrellate, non ha finestre ed è presente un camino. Il secondo vano è tinteggiato e l'illuminazione è garantita da una finestra. Gli infissi sono in legno, mentre il pavimento è in gres porcellanato. Attraverso la scala esterna si accede al piano primo, caratterizzato da due ambienti destinati a camere da letto ed un altro destinato a bagno. Questo piano tramite una scala interna permette l'accesso al piano secondo dove sono altresì presenti due camere da letto. Sia il primo che il secondo piano sono dotati rispettivamente da due balconi. Al momento del sopralluogo l'immobile è sprovvisto di energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è realizzato con elementi radianti in ghisa, alimentati da una caldaia a gas esterna, fatiscente e non funzionante. Tutti gli ambienti sono fatiscenti e bisognevoli di manutenzione, con evidenti problemi di umidità. L'immobile esternamente presenta un importante stato di degrado.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **101,30**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UNO STATO DI DEGRADO ABBASTANZA AVANZATO.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: da normalizzare
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco a base di calce condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Scale	posizione: esterna rivestimento: marmo condizioni: scarse



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni:
pesime conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **pesime** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad elementi radianti
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si sono considerate le superfici lorde dei pavimenti compreso il 50% delle murature perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00
balconi	sup lorda di pavimento	6,30	0,25	1,58
		101,30		96,58

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: CEPPALONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 850

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

I criteri adottati, per una quanto più verosimile stima del bene, sono oltre ai canonici dati OMI, stima di costruzione e capitalizzazione, si è ritenuto opportuno effettuare una ricerca di mercato in loco.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: FONTE OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili con stato di conservazione normale parametri medi tra €/mq 760,00 e €/mq 850,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.040,48, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	95,00	€ 760,00	€ 72.200,00
balconi	1,58	€ 760,00	€ 1.200,80
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.400,80
scarso stato di manutenzione detrazione del 40.00%			€ -29.360,32
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 75.000,00



scarso stato di manutenzione detrazione del 40.00%	€ -30.000,00
Valore corpo	€ 44.680,16
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.680,16
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.680,16

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 popolare [A4]	96,58	€ 44.680,16	€ 44.680,16

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
scarso stato di manutenzione dell'immobile	€ 15.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.285,44
---	--------------------

Lotto: 002 - IMMOBILE B

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ceppaloni (BN) frazione: SAN GIOVANNI, VIA PARADISI

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 19, particella 809, subalterno 3, comune CEPPALONI, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 61 m²



Totale escluse aree scoperte**: 61 m², rendita € 135,57

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - incremento in visura dei dati di superficie

Confini: Confina con la particella 809 ma con i Sub 1 (parte comune non censibile) e Sub. 2 intestata a [REDACTED] proprie-

tà per 889/1000; [REDACTED]

proprietà 37/1000; [REDACTED]

proprietà 37/1000; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 37/1000.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'IMMOBILE E' SITO IN UNA FRAZIONE DEL COMUNE DI CEPPALONI DENOMINATA SAN GIOVANNI. LA ZONA E' CARATTERIZZATA DALLA FORTE PRESENZA DI VERDE, TROVANDOSI A RIDOSSO DI CAMPAGNA.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; A rogito di Notaio IACCARINO CARLO in data 18/09/2002 ai nn. 291697; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 25/09/2002 ai nn. 11676/1459; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di VELA ABS S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 04/08/2016 ai nn. 3421 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 07/09/2016 ai nn. 9017/7371.

Dati precedenti relativi ai corpi: B



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:

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/01/1989 al 12/10/1994 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARIO GIORDANO, in data 27/01/1989, ai nn. 649; trascritto a BENEVENTO, in data 27/02/1989, ai nn. 2107/1841.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 12/10/1994 al 28/01/1997 . In forza di atto di divisione; trascritto a BENEVENTO, in data 03/11/1994, ai nn. 10255/8704.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 28/01/1997 al . In forza di atto di donazione; trascritto a , in data 12/02/1997, ai nn. 1340/1208.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 44/1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Ricostruzione ai sensi della Lg. 219/81

Note tipo pratica: DECRETO N.44 DEL 1985 E VARIANTE N.291 DEL 1987 INTESTATI A [REDACTED] [REDACTED]

Per lavori: RICOSTRUZIONE

Presentazione in data al n. di prot. 44

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 11

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	BC2 - ZONA URBANA CONSOLIDATA CON CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA
Norme tecniche di attuazione:	BC2- zone elementari del tipo ZTO B di completamento dedotte da zone C1, C2, C3 del tipo ZTO C del vigente PdF o zone agricole contigue alle predette ZTO. Tessuto edilizio ordinario recente prevalentemente residenziale e suscettività edilizia di completamento con sub-aree a suscettività edificatoria residua ad attuazione diretta od indiretta in funzione della perimetrazione.
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:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10.50 mt

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B

E' un edificio in muratura che si sviluppa su due livelli. Costruito in aderenza ad un altro edificio, praticamente identico (speculare). Entrambi formano un unico corpo di fabbrica realizzato su un lotto di terreno isolato, che funge da corte comune. L'ubicazione è in San Giovanni di Ceppaloni alla via Paradisi. Quest'ultimo è stato ricostruito grazie ai fondi della Lg. 219/81 ed autorizzato con Decreto n. 44/85 intestato a [REDACTED] e successivo decreto in variante n.291/85. L'immobile sul prospetto principale presenta un ingresso, attraversando il quale si percorre un piccolo corridoio che ci introduce in un vano scala da cui è possibile accedere sia ad un vano al piano terra adibito a cucina, che al piano superiore dove è ubicata una camera da letto ed un bagno. Sia il vano cucina che i vani superiori sono illuminate da finestre con infissi in alluminio. Al piano terra l'ambiente cucina presenta un camino ed una parete piastrellata per un'altezza di circa 1,80 mt.. gli ambienti non presentano impianto di riscaldamento. Le pavimentazioni sono realizzate in gres porcellanate. Si fa presente che al piano terra e precisamente nel corridoio di ingresso è presente anche l'accesso all'immobile adiacente, abitato da terzi.



1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **74,50**
L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985/1991
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti sono salubri, ma presentano evidenti segni di incuria dovuti all'inutilizzo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: guaina bituminosa con-



Zona: CEPPALONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 850

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:

I criteri adottati, per una quanto più verosimile stima del bene, sono oltre ai canonici dati OMI, stima di costruzione e capitalizzazione, si è ritenuto opportuno effettuare una ricerca di mercato in loco.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: FONTE OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili con stato di conservazione normale parametri medi tra €/mq 760,00 e €/mq 850,00.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.501,60, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CIVILE ABITAZIONE	74,50	€ 760,00	€ 56.620,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.620,00
manutenzione ordinaria detrazione del 20.00%			€ -11.324,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 30.000,00
Valore corpo			€ 29.500,53
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.500,53



Valore complessivo diritto e quota

€ 29.205,53

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	74,50	€ 29.500,53	€ 29.205,53

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: **€ 29.500,53**

Data generazione:

11-10-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Covino