
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **26/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice Dott.ssa CUBELLI ANTONIETTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - Immobile sito in Telese Terme (BN) alla Via San Giovanni, F. 10 p.Ila 230,
Lotto 2 - Unità immobiliare sita in San Lorenzello alla Via Napoli n. 5, identificata catastalmente al F. 8 p.Ila 8 sub 4, 5, 6 e7

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Vitulano 79 - 82016 Montesarchio
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it

Beni in Telese (BN)
Località/Frazione
Via San Giovanni

Lotto: 1 - Immobile sito in Telese Terme (BN) alla Via San Giovanni, F. 10 p.Ila 230

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 12/02/2024 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile ai sigg. [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. [REDACTED], in data 7 marzo 2024 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in CAP: 82037, Via San Giovanni

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [REDACTED] nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

250/1000 di [REDACTED] nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

250/1000 di [REDACTED] nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

250/1000 di [REDACTED] nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

500/1000 di [REDACTED] usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

500/1000 di [REDACTED] usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 10, particella 230, indirizzo Via Piana, piano T-1, comune Telese Terme, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 354,29.

Confini: L'immobile confina

Nord-ovest, nord-est: Mappale 313;

sud-ovest: mappale 518;

sud-est: Via Piana (o Via San Giovanni)

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°12'47.207"

EST 14°30'44.672"



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato indipendente di due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna e pertinenziale spazio annesso, catastalmente identificato come segue:

- F. 10 p.lla 230, Cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 354,29.

L'immobile ricade in un lotto interamente recintato e vi si accede dalla Via Piana attraversando una servitù di passaggio che grava sulla p.lla 313 (così come dichiarato dal debitore esecutato).

La struttura portante è costituita da muratura portante e la copertura è parte a falde inclinate con



sovrastante manto in tegole e parte con solaio piano.

Il piano terra è composto da soggiorno, sala pranzo, bagno, cucina, ripostiglio e deposito; il piano primo è composto da 3 camere da letto ed un bagno e ripostiglio.

Dal piano primo è possibile accedere al piano di copertura mediante una scala a rampa unica.

Come si evince dall'atto di trasferimento dei beni in esecuzione degli accordi di separazione consensuale omologata del 30 luglio 2013 per notaio Pasqualino Franco *"...il comparente [REDACTED], ... dichiara che la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. ... che per quanto costruito successivamente è stata presentata al Comune di Telese Terme la domanda di condono in data 2 aprile 1986 ... che il comune di Telese Terme non ha provveduto ad emettere nei termini di legge alcun provvedimento di sanatoria né alcun provvedimento di rigetto"*.

Il Comune di Telese Terme, in riscontro alla mia richiesta di esistenza di titoli autorizzativi, risponde che per l'immobile in oggetto non sono stati rinvenuti atti autorizzativi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento a 29 km.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Telese, Monte Pugliano, Antiche Terme Jacobelli.

Attrazioni storiche: Resti della cattedrale e Torre normanna, Terme.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori eseguiti e dal padre Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1 TRASCRIZIONE del 14/05/2018 - Registro Particolare 4217 Registro Generale 5131
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5670/2018 del 27/04/2018

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2 ISCRIZIONE del 01/12/2023 - Registro Particolare 948 Registro Generale 13670

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 449/2014 del 17/05/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 2332 Registro Generale 3114

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 528/2024 del 12/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

nessuna, non si tratta di immobile in condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

██████████ fino al 21/04/1987

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico):

██████████ Usufrutto 500/1000 fino al 30/07/2013

██████████ Usufrutto 500/1000 fino al 30/07/2013

██████████ Proprietà 2/9 fino al 21/04/1987

██████████ Proprietà 2/9 fino al 21/04/1987

██████████ Proprietà 5/9 fino al 21/04/1987

DATI DERIVANTI DA Atto del 21/04/1987 Pubblico ufficiale NOT. COLELLA Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 43235 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 2929 registrato in data 06/05/1987 - DONAZIONE Voltura n. 42.3/1987 in atti dal 20/10/1993

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico):

██████████ Proprietà fino al 30/07/2013

DATI DERIVANTI DA Atto del 21/04/1987 Pubblico ufficiale NOT. COLELLA Sede SOLOPACA (BN) Repertorio n. 43235 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 2929 registrato in data 06/05/1987 - DIVISIONE Voltura n. 42/1.4/1987 in atti dal 20/10/1993

Situazione degli intestati dal 30/07/2013:

██████████ Nuda proprietà 250/1000

██████████ Usufrutto 500/1000

██████████ Nuda proprietà 250/1000

██████████ Nuda proprietà 250/1000

██████████ Nuda proprietà 250/1000

██████████ Usufrutto 500/1000

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2013 Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Sede CERRETO SANNITA (BN) Repertorio n. 31107 - REC.ESITI M.UNICO 6679/013 TRASFERIMENTO Voltura n. 9509.1/2013 - Pratica n. BN0127531 in atti dal 27/08/2013

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Telese Terme, in riscontro alla mia richiesta di esistenza di titoli autorizzativi, risponde che per l'immobile in oggetto non sono stati rinvenuti atti autorizzativi.

7.1 Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale, rispetto alle schede catastali presenti in banca dati sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- al piano terra ampliamento del bagno e realizzazione ampliamento adibito a deposito;
- al piano secondo finestra nel corpo scala

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 1.500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Il Comune di Telese Terme, in riscontro alla mia richiesta di esistenza di titoli autorizzativi, risponde che per l'immobile in oggetto non sono stati rinvenuti atti autorizzativi.

Come si evince dall'atto di trasferimento dei beni in esecuzione degli accordi di separazione consensuale omologata del 30 luglio 2013 per notaio Pasqualino Franco, *la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. ... che per quanto costruito successivamente è stata presentata al Comune di Telese Terme la domanda di condono in data 2 aprile 1986 ... che il comune di Telese Terme non ha provveduto ad emettere nei termini di legge alcun provvedimento di sanatoria né alcun provvedimento di rigetto.*

Come anche riferitomi dal debitore esecutato l'ampliamento realizzato oggetto di domanda di sanatoria è relativo al deposito al piano terra.

Non essendo stata rilasciata dal Comune di Telese Terme alcuna sanatoria per l'ampliamento in oggetto, per la regolarizzazione si stimano costi di demolizione e trasporto del materiale di risulta in discarica autorizzata pari ad € 15.000,00.

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

Fabbricato indipendente di due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna e pertinenziale spazio annesso, catastalmente identificato come segue:

- F. 10 p.lla 230, Cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 354,29.

L'immobile ricade in un lotto interamente recintato e vi si accede dalla Via Piana attraversando una servitù di passaggio che grava sulla p.lla 313 (così come dichiarato dal debitore esecutato).

La struttura portante è costituita da muratura portante e la copertura è parte a falde inclinate con sovrastante manto in tegole e parte con solaio piano.

Il piano terra è composto da soggiorno, sala pranzo, bagno, cucina, ripostiglio e deposito;

il piano primo è composto da 3 camere da letto ed un bagno e ripostiglio.

Dal piano primo è possibile accedere al piano di copertura mediante una scala a rampa unica.

Come si evince dall'atto di trasferimento dei beni in esecuzione degli accordi di separazione consensuale omologata del 30 luglio 2013 per notaio Pasqualino Franco *"...il comparente ██████████ ██████████ ██████████, ... dichiara che la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. ... che per quanto costruito successivamente è stata presentata al Comune di Telese Terme la domanda di condono in data 2 aprile 1986 ... che il comune di Telese Terme non ha provveduto ad emettere nei termini di legge alcun provvedimento di sanatoria né alcun provvedimento di rigetto"*.

Il Comune di Telese Terme, in riscontro alla mia richiesta di esistenza di titoli autorizzativi, risponde che per l'immobile in oggetto non sono stati rinvenuti atti autorizzativi.

Piano terra

Il piano terra è composto da soggiorno, sala pranzo, bagno, cucina, ripostiglio e deposito. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura; la porta di accesso dall'ingresso è in alluminio.

L'altezza netta interna è di cm 290.

Piano primo:

Il piano primo è composto da 3 camere da letto ed un bagno e ripostiglio.

Dal piano primo è possibile accedere al piano di copertura mediante una scala a rampa unica.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e privi di persiane tranne che per la camera da letto. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna è di cm 330.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

Al piano terra, nel soggiorno si riscontra distacco di tinteggiatura dovuto ad umidità.

Su tutte le facciate esterne si riscontrano macchie di umidità, distacco di intonaco e tinteggiatura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni in ghisa collegati al termocamino
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non funzionante, non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI – acqua calda con scaldino elettrico
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95
Deposito	sup lorda di pavimento	21,00	0,50	10,50
Corte	sup lorda di pavimento	331,00		14,30
		550,50		218,75

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

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato

sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale”, calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i “prezzi” pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona semicentrale del comune di TELESE TERME, comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell’immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona semicentrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli “scambi” aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l’“offerta” risulta superiore alla “Domanda”. Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per “capitalizzazione del reddito netto medio annuo.”

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest’analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

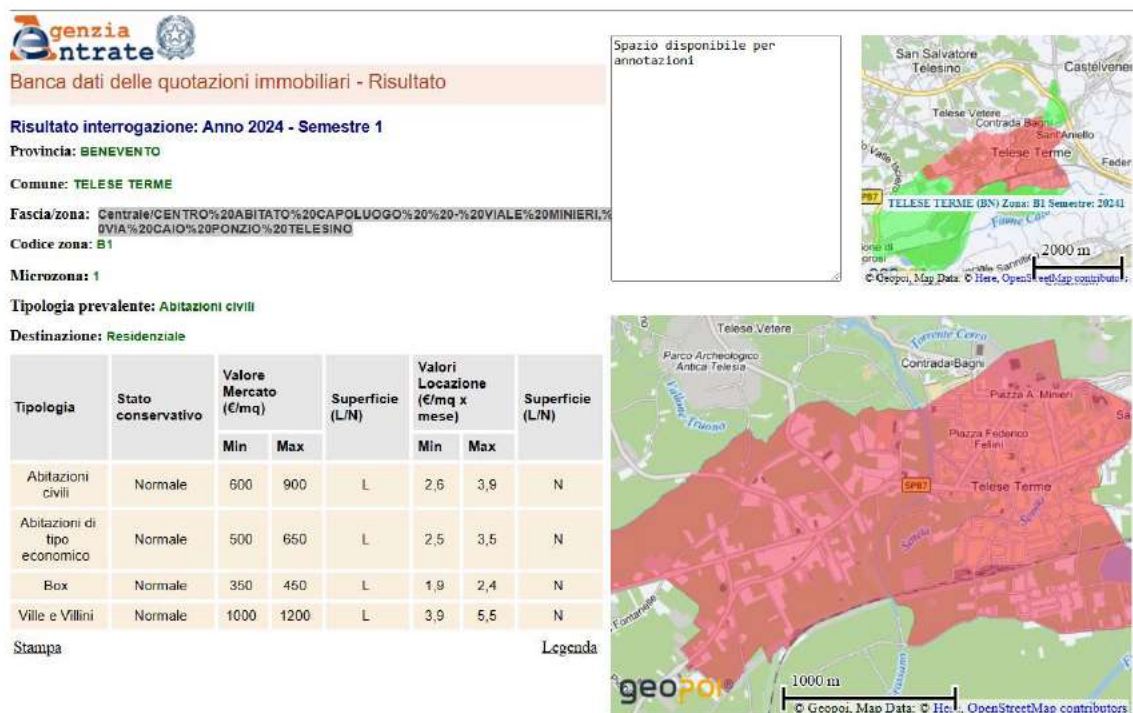
Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi,

poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un’alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 600,00 €/mq (richiesta € 180.000 – immobile di mq 300,00) fino ad un massimo di 950,00 €/mq (richiesta € 145.000 – immobile di mq 150,00), con una richiesta media pari ad €/mq 775,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2024, per la Centrale/CENTRO ABITATO CAPO-LUOGO-VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO, restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 900,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 750,00 €/mq).



8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di TELESE TERME (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di TELESE TERME (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 600,00 €/mq (richiesta € 180.000 – immobile di mq 300,00) fino ad un massimo di 950,00 €/mq (richiesta € 145.000 – immobile di mq 150,00), con una richiesta media pari ad €\mq 775,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la tipologia di costruzione ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura e manutenzione, una quotazione unitaria pari ad €/mq 500,00.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra	96,00	€ 500,00	€ 48.000,00
Piano primo	96,00	€ 500,00	€ 48.000,00
Balconi piano primo	1,95	€ 500,00	€ 975,00
Deposito	10,50	€ 500,00	€ 5.250,00

Corte	14,30	€ 500,00	7.150,00
-------	-------	----------	----------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.375,00
---	--	--	--------------

Stima del valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà

L'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato è la seguente:

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [redacted] nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

250/1000 di [redacted] nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

250/1000 di [redacted] nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

250/1000 di [redacted] nuda proprietà

Cod. Fiscale: F [redacted]

500/1000 di [redacted] o usufrutto

Cod. Fiscale: F [redacted]

500/1000 di [redacted] usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted]

Il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula facendo riferimento al soggetto più giovane avente diritto:

$$U = R \frac{(1+r)^n - 1}{r} \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$

ove U = valore dell'usufrutto;

R = redditi futuri netti traibili dall'usufruttuario nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n = numeri di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuaria (Valore desunto dalle ultime tabelle di sopravvivenza della popolazione femminile in Provincia di Benevento pubblicate dall'Istat);

r = tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale).

$$R = 2,60 \text{ €} \times 218,75 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 6.825,00 \text{ €}$$

$$r = 6.825,00 / 109.375,00 = 0,06$$

$$n = 5,590$$

$$U = 6.825,00 \frac{(1 + 0,06)^{5,590} - 1}{0,06} \cdot \frac{1}{(1 + 0,06)^{5,590}} = 31.586,23$$

Di conseguenza il valore della nuda proprietà ammonta a:

€ 109.375,00 - € 31.586,23 = € 78.148,77

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	218,75	109.375,00	€ 78.148,77

Valore di mercato dell'intera quota della nuda proprietà: **78.148,77****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.500,00

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: € 61.648,77

Beni in San Lorenzello (BN)

Località/Frazione

Via Napoli n. 5

Lotto: 2 - Unità immobiliare sita in San Lorenzello alla Via Napoli n. 5, identificata catastalmente al F. 8 p.IIIa 8 sub 4, 5, 6 e7

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 12/02/2024 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile ai sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. [REDACTED], in data 7 marzo 2024 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – F. 8 p.IIIa 8 sub 5

Identificativo corpo: B – F. 8 p.IIIa 8 sub 4

Identificativo corpo: C – F. 8 p.IIIa 8 sub 6

Identificativo corpo: D – F. 8 p.IIIa 8 sub 7

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] Federica proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/4 di ██████ ██████ proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

1/4 di ██████ ██████ proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Z

1/1 di ██████ ██████ Abitazione

Cod. Fiscale: CLNDRN65L68G386P

Identificativo corpo: A – F. 8 p.IIa 8 sub 5 – Abitazione in villino

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 8, particella 8 subalterno 5, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T-1-2, comune San Lorenzello, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita € 1.045,83.

Identificativo corpo: B – F. 8 p.IIa 8 sub 4 – Garage/deposito

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 8, particella 8 subalterno 4, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T, comune San Lorenzello, categoria C/6, classe 1, consistenza 119 mq, rendita € 153,65.

Identificativo corpo: C – F. 8 p.IIa 8 sub 6 – Tavernetta/portico

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 8, particella 8 subalterno 6, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T, comune San Lorenzello, categoria C/2, classe 3, consistenza 77 mq, rendita € 127,25.

Identificativo corpo: D – F. 8 p.IIa 8 sub 7 – Docce/wc

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 8, particella 8 subalterno 7, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T-1-2, comune San Lorenzello, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita € 13,74.

Confini: L'immobile confina

sud: mappale 671;

nord: Strada comunale Via Napoli;

est: mappale 633, 634 e 801;

ovest: mappale 802.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°16'1.56"

EST 14°32'11.184"



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto del presente lotto sono ubicati nel Comune di San Lorenzello (BN) alla Via Napoli n. 5 ed identificati catastalmente come di seguito:

- **Identificativo corpo: A – F. 8 p.la 8 sub 5 – Abitazione in villino**
foglio 8, particella 8 subalterno 5, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T-1-2, comune San Lorenzello, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita € 1.045,83;
- **Identificativo corpo: B – F. 8 p.la 8 sub 4 – Garage/deposito**
foglio 8, particella 8 subalterno 4, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T, comune San Lorenzello, categoria C/6, classe 1, consistenza 119 mq, rendita € 153,65;
- **Identificativo corpo: C – F. 8 p.la 8 sub 6 – Tavernetta/portico**
foglio 8, particella 8 subalterno 6, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T, comune San Lorenzello, categoria C/2, classe 3, consistenza 77 mq, rendita € 127,25;
- **Identificativo corpo: D – F. 8 p.la 8 sub 7 – Docce/wc**
foglio 8, particella 8 subalterno 7, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T-1-2, comune San Lorenzello, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita € 13,74.

Fa parte del lotto, anche se non espressamente indicato nel pignoramento:

- p.la 8 subalterno 3 del foglio 8, bene comune non censibile.

Il lotto in esame è costituito essenzialmente da un'abitazione in villino, garage/deposito, tavernetta/portico, docce/wc, aree scoperte (p.la 8 sub 3) sulle quali trova posto anche una piscina di circa 72 mq.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento a 35 km, Telesse Terme a 9 Km.

Attrazioni paesaggistiche: monte Erbano.

Attrazioni storiche: palazzo Ricciardi e il settecentesco palazzo Massoni, chiesa di Maria S.S. della Sanità, Chiesa parrocchiale annessa all'ex Convento carmelitano, attualmente sede della Mostra permanente della Ceramica.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori esecutati e dalla loro madre sig.ra [REDACTED] che lo occupa in virtù del diritto di abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

Identificativo corpo: A – F. 8 p.la 8 sub 5 – Abitazione in villino

Identificativo corpo: B – F. 8 p.la 8 sub 4 – Garage/deposito

Identificativo corpo: C – F. 8 p.la 8 sub 6 – Tavernetta/portico

Identificativo corpo: D – F. 8 p.la 8 sub 7 – Docce/wc

- 1 TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 6681 Registro Generale 8702
Pubblico ufficiale FRANCO PASQUALINO Repertorio 31107/15216 del 30/07/2013
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTI DI BENI IN ESECUZIONE DEGLI ACCORDI DI SEPARAZIONE
CONSENSUALE OMOLOGATA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1282 del 11/09/2018 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 1747 del 06/11/2023 (INEFFICACIA PARZIALE) derivante da inefficacia parziale del 24/05/2023 emesso da tribunale di Benevento sede di Benevento numero di repertorio 1176/2023
- 2 TRASCRIZIONE del 14/05/2018 - Registro Particolare 4217 Registro Generale 5131
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5670/2018 del 27/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare 6514 Registro Generale 8012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 8355/2018 del 27/06/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE del 01/12/2023 - Registro Particolare 948 Registro Generale 13670
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 449/2014 del 17/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 2332 Registro Generale 3114
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 528/2024 del 12/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

nessuna, non si tratta di immobile in condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A – F. 8 p.la 8 sub 5 – Abitazione in villino

Identificativo corpo: B – F. 8 p.la 8 sub 4 – Garage/deposito

Identificativo corpo: C – F. 8 p.la 8 sub 6 – Tavernetta/portico

Identificativo corpo: D – F. 8 p.la 8 sub 7 – Docce/wc

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Identificativo corpo: D – F. 8 p.lla 8 sub 7 – Docce/wc

Sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- unica finestra e non due come da planimetria catastale

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 3.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di San Lorenzello (BN) si rileva che il fabbricato è stato ristrutturato Concessione Edilizia n. 4/88 del 01 febbraio 1988 rilasciata dal Comune di San Lorenzello per lavori di ristrutturazione ed adeguamento abitativo di un fabbricato rurale.

Ad oggi, rispetto a quanto previsto nella Concessione Edilizia n. 4/88, si riscontrano le seguenti difformità, come riscontrato con ordinanza n. 8 del 08/03/2021 prot. n. 1423, con la quale il comune di San Lorenzello ordinava ai debitori eseguiti la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo ed in assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica:

Identificativo corpo: A – F. 8 p.lla 8 sub 5 – Abitazione in villino

- Ampliamento del fabbricato residenziale mediante una diversa distribuzione interna degli ambienti e realizzazione al piano terra di vari corpi di fabbrica con tetto inclinato ad uso abitativo con struttura mista in muratura, legno e vetrate, posti a ridosso dell'immobile originario;



Piano terra – tratteggiato in rosso il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 4 /88

Identificativo corpo: B – F. 8 p.lla 8 sub 4 – Garage/deposito

- Realizzazione di una tettoia forma di L, ad uso garage- deposito, in catasto al f. 8 p.lla 8 subalterno 4;

Identificativo corpo: C – F. 8 p.lla 8 sub 6 – Tavernetta/portico

- Realizzazione di una struttura in muratura ad uso tavernetta con adiacente portico in legno, in catasto al f. 8 p.lla 8 subalterno 6;

Identificativo corpo: D – F. 8 p.lla 8 sub 7 – Docce/wc

- Realizzazione di una piscina con adiacente struttura in muratura di servizio alla piscina (docce-wc) in catasto al f. 8 p.lla 8 subalterno 7;
- Platea in c.a. a forma irregolare sulla corte p.lla 8 sub 8

Per la demolizione di quanto realizzato senza titolo edilizio abilitativo così come da ordinanza comunale n. 8 del 08/03/2021, si stimano costi pari a circa € 197.500,00.

Descrizione: corpo: A – F. 8 p.lla 8 sub 5 – Abitazione in villino

Fabbricato indipendente di tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna, catastalmente identificato come segue:

- F. 8 p.lla 8 subalterno 5, indirizzo Via Napoli n. 5, piano T-1-2, comune San Lorenzello, categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita € 1.045,83

L'immobile ricade in un lotto interamente recintato e vi si accede dalla Via Napoli n. 3 e 5.

La struttura portante è costituita da muratura portante e la copertura è parte a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

Il piano terra è composto da soggiorno, n. 3 bagni, cucina, n. 2 ripostigli, n. 2 camere da letto, lavanderia, n. 2 verande;

il piano primo è composto da 2 camere da letto ed un bagno oltre il terrazzo; il piano secondo è composto da camera da letto e ripostiglio

Piano terra

Il piano terra è composto da soggiorno, n. 3 bagni, cucina, n. 2 ripostigli, n. 2 camere da letto, lavanderia, n. 2 verande. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno, come anche quelli esterni con pannelli in legno come oscuranti. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna va da un minimo di cm 185 ad un massimo di cm 330.

Piano primo:

Il piano primo è composto da 2 camere da letto ed un bagno oltre il terrazzo.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, come anche quelli esterni con pannelli in legno come oscuranti. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna va da un minimo di cm 120 ad un massimo di cm 330.

Il piano secondo è composto da camera da letto e ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, come anche quelli

esterni con pannelli in legno come oscuranti. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna va da un minimo di cm 130 ad un massimo di cm 185.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni in ghisa e termocamino
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	266,00	1,00	266,00
Veranda piano terra	sup lorda di pavimento	45,70	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per la quota eccedente	9,57
Piano primo	sup lorda di pavimento	64,50	1,00	64,50
Terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	52,60	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per la quota	10,26

			eccedente	
Piano secondo	sup lorda di pavimento	30,10	1,00	30,10
		458,90		380,43

Descrizione: corpo: B – F. 8 p.lla 8 sub 4 – Garage/deposito

Immobile destinato a garage e deposito con struttura portante in legno e coperta a falda inclinata coperta da manto di tegole.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage/deposito	sup lorda di pavimento	135,00	0,25	33,75
		135,00		33,75

Descrizione: corpo: C – F. 8 p.lla 8 sub 6 – Tavernetta/portico

L'immobile è composto da deposito, cucina, porticato e forno esterno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, come anche quelli esterni con pannelli in legno come oscuranti. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI – acqua calda con scaldino elettrico
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta/portico	sup lorda di pavimento	105,00	0,25	26,25
		105,00		26,25

Descrizione: corpo: D – F. 8 p.IIIa 8 sub 7 – Docce/wc

Immobile compost da docce e bagni a servizio della piscina. La struttura è in cemento armato con copertura a falde inclinate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, come anche quelli esterni con pannelli in legno come oscuranti. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI – acqua calda con scaldino elettrico
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Docce/wc	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	26,25
		11,00		2,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona periferica del comune di SAN LORENZELLO, comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione

del reddito netto medio annuo.”

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest’analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un’alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 930,00 €/mq (richiesta € 279.000 – immobile di mq 300,00) fino ad un massimo di 1350,00 €/mq (richiesta € 385.000 – immobile di mq 277,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.140,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2024, per la zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA VIA FAICCHIO, VIA CERRETO, VIA TELESE, restituiscono per abitazioni in villa e villini in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 975,00 €/mq).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN LORENZELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: %20VIA%20FAICCHIO,%20VIA%20CERRETO

%20VIA%20TELESE

Microzona: 0

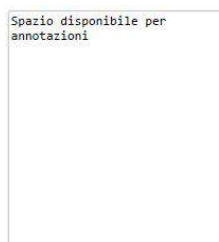
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	800	L	2,8	4,1	N
Ville e Villini	Normale	850	1100	L	3,8	5,6	N

Stampa

Legenda



8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di SAN LORENZELLO (BN),
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO,
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di SAN LORENZELLO (BN). In

base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 930,00 €/mq (richiesta € 279.000 – immobile di mq 300,00) fino ad un massimo di 1350,00 €/mq (richiesta € 385.000 – immobile di mq 277,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.140,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la tipologia di costruzione ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura e manutenzione, una quotazione unitaria pari ad €/mq 1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A – F. 8 p.IIa 8 sub 5 – Abitazione in villino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore</i>	<i>Comple-</i>
	<i>lente</i>			<i>sivo</i>	
Piano terra	266,00		€ 1.000,00	€ 266.000,00	
Veranda terra	piano 9,57		€ 1.000,00	€ 9.570,00	
Piano primo	64,50		€ 1.000,00	€ 64.500,00	
Terrazzo primo	piano 10,26		€ 1.000,00	€ 10.260,00	
Piano secondo	30,10		€ 1.000,00	30.100,00	

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 380.430,00

Identificativo corpo: B – F. 8 p.IIa 8 sub 4 – Garage/deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comple-</i>
	<i>lente</i>			<i>sivo</i>
Garage/deposito	33,75		€ 1.000,00	€ 33.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 33750,00

Identificativo corpo: C – F. 8 p.IIa 8 sub 6 – Tavernetta/portico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Equiva-</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comple-</i>
	<i>lente</i>			<i>sivo</i>
Tavernetta/portico	26,25		€ 1.000,00	€ 26.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 26.250,00

Identificativo corpo: D – F. 8 p.IIa 8 sub 7 – Docce/wc

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complesso</i>
Doce/wc	2,75	€ 1.000,00	€ 2.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo A	Abitazione	380,43	€380.430,00	€ 380.430,00
Corpo B	Garage/deposito	33,75	€ 33.750,00	€ 33.750,00
Corpo C	Tavernetta/portico	26,25	€ 26.250,00	€ 26.250,00
Corpo C	Docce/wc	2,75	€ 2.750,00	€ 2.750,00

443.180,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 200.500,00

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: € 242.680,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.648,77

Prezzo base d'asta del lotto 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 242.680,00

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini di mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
20-12-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello