
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **127/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GAETANO D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo
Codice fiscale: CSTPTR54E29A783I
Studio in: C.da Roseto - Benevento
Email: m.tretola@edicomsrl.it
Pec: pietro.costanzo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 15, particella 505, subalterno 11, indirizzo Via Firenze n.19, piano T, comune AIROLA, categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, superficie 149 mq, rendita € Euro 184,38

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: OMISSIS foglio 16, particella 1572, indirizzo via vicinale Chianchetelle snc, comune AIROLA, categoria in corso di costruzione OMISSIS foglio 16, particella 1572, indirizzo via vi- cinale Chianchetelle snc, comune Airola, categoria in corso di costruzione

Bene: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS sezione censuaria MOIANO foglio 17, particella 303, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1790 mq, reddito dominicale: € € 2,77, reddito agrario: € € 0,55,

2. Stato di possesso

Bene: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Corpo: A

Possesso: Occupato da dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

Corpo: A

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Bene: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

5. Comproprietari

Beni: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Corpo: A

Comproprietari:

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Corpo: A

Comproprietari:

Beni: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011



Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Firenze n.19 - Airola - Airola (Benevento) - 82011

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: C.da Mertecale - Luzzano (frazione di Moiano) - Moiano (Benevento) - 82010

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Airola (Benevento)**
Località/Frazione **Airola**
via Firenze n.19

Lotto: 001 - foglio 15 p.lla 505 sub 11 (ex p.lla 2162 sub 2)

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Airola, via Firenze n.19

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 15, particella 505, subalterno 11, indirizzo Via Firenze n.19, piano T, comune AIROLA , categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, superficie 149 mq, rendita € Euro 184,38

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord : Beni Izzo A. Est : Beni stessa ditta Sud : Beni stessa ditta - cortile comune Nord : Beni stessa ditta.

Note: Si precisa che il bene identificato al fg.15 p.lla 505 sub 11 è stato costituito dalla soppressione della particella 2162 sub 2 fg. 15 (particella oggetto di pignoramento), per allineamento mappe. Dati derivanti dalla variazione del 30/04/2015 protocollo n. BN0048400 in atti dal 30/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14641.1/2015)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene non presenta irregolarità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto è ubicato alla via Firenze n.19 in una zona A (storica) prevista dal PRG del Comune di Airola (BN). Esso è inquadrato catastalmente come categoria C/2 (Magazzini e locali depositi), classe 1 , consistenza di mq. 102 e rendita di euro 184,38. La cittadina di Airola è situata nella porzione occidentale della Valle Caudina, di fronte al monte Taburno; è dominata dal monte Tairano (736 m). Si estende sulle pendici e ai piedi della collina di Monteoliveto. Nel suo territorio i torrenti Tesa e Faenza si congiungono a formare il fiume Isclero; vi passa inoltre l'Acquedotto Carolino, proveniente dalla sorgente del Fizzo (nel territorio di Bucciano), che alimentava la cascata della reggia di Caserta. La zona è servita di tutti i servizi essenziali : Uffici comunali, scuole , farmacie, supermarket ed altri servizi minori. La zona è a vocazione residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. Sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e se-



condaria. Centro limitrofo di rilievo è la cittadina di Montesarchio. Attrattive storiche : Castello feudale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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 dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: Per l'immobile in esame non è obbligatorio l'APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.



7.1 Conformità edilizia:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: L'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del consiglio comunale n. 14 del 07/07/2000
Zona omogenea:	Zona A : Centro Storico
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It minore o uguale a 3 mc/ mq; If minore o uguale del 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso
Altezza massima ammessa:	minore o uguale a mt. 12

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Trattasi di locale ubicato al piano Terra adibito a magazzino- deposito. Si accede da via Firenze.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: piano terra

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 01/09/1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40



L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione scadente. Necessita di ristrutturazione sia alle strutture che agli impianti tecnologici.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento all'aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B "Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i", si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l'unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un'importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all'unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all'unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998:* Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b) 35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati; d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il parametro convenzionale è il "metro quadrato di superficie commerciale". I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un'indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati, e da indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tra quelle posizionali sono state considerate: a) la collocazione geografica; b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale; d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti; e) la qualificazione dell'ambiente esterno; f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato; g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi; h) la prospicienza e la luminosità; i) la panoramicità; j) la quota rispetto al piano strada. Tra quelle tecnologiche si è tenuto conto di: k) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare; l) la sicurezza della situazione strutturale; m) l'ampiezza media dei vani e la loro forma; n) l'efficienza dei servizi; o) l'età dell'edificio; p) il deprezzamento in atto. Tra quelle produttive si è tenuto conto di: q) l'inesigibilità; r) la richiesta sul mercato dei fitti; s) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	149,00	1,00	149,00
		149,00		149,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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

I criteri di stima adottati si concretizzano nel metodo sintetico comparativo .

Il metodo di stima sintetico comparativo si concretizza , in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Un bene immobile è un “ bene composito” in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto : caratteristiche interne, caratteristiche esterne e caratteristiche di ubicazione. Con riferimento all’aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B “ Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i”, si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l’unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un’importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all’unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all’unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998: * Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b) 35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati; d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell’unità immobiliare. Il parametri convenzionale è il “ metro quadrato di superficie commerciale”. I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un’indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati , e da indicazioni fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tra quelle posizionali sono state considerate :

- a) la collocazione geografica;
- b) l’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell’ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- j) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle tecnologiche si è tenuto conto di :

- k) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- l) la sicurezza della situazione strutturale;
- m) l’ampiezza media dei vani e la loro forma;
- n) l’efficienza dei servizi;
- o) l’età dell’edificio;



p) il deprezzamento in atto.

Tra quelle produttive si è tenuto conto di :

q) l'inesigibilità;

r) la richiesta sul mercato dei fitti;

s) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di AIROLA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le quotazioni delle agenzie immobiliari della zona per beni aventi caratteristiche simili a quello in esame forniscono valori medi di €/mq. 325. L'Osservatorio del mercato immobiliare (quotazioni OMI fornite dall'agenzia delle Entrate 2° semestre 2017) indica valori che oscillano da un min. di 350 €/mq ad un max di 400 €/mq. Si ritiene congruo adottare un valore di mercato pari alla media dei due suindicati valori pari a 350 €/mq. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	149,00	€ 350,00	€ 52.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.150,00
Valore corpo			€ 52.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	149,00	€ 52.150,00	€ 52.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.822,50

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:	€ 44.327,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002 - Fabbricato in corso di costruzione in via Chianchetelle snc

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.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Airola (Benevento) CAP: 82011 frazione: Airola, via Chianchetelle

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 1572, in- dirizzo via vicinale Chianchetelle snc, comune AIROLA, categoria in corso di costruzione Confini: p.lla 1576, corte, corte, corte.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 16, particella 1572, in- dirizzo via vicinale Chianchetelle snc, comune Airola , categoria in corso di costruzione
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto ricade in zona periferica del Comune di Airola (BN) classificata come zona E1 dal PRG vigente.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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

- Trascrizione pregiudizievole:

.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo.
Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato in corso di costruzione individuato catastalmente con la p.lla 1572 al foglio 16 è stato realizzato senza alcun titolo autorizzativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	del consiglio comunale n. 14 del 07/07/2000
Zona omogenea:	E1 agricola intensiva
Norme tecniche di attuazione:	In tali zone la edificabilità è regolamentata dai seguenti indici e parametri: Superficie lotto minima : 1500 mq $I_f = b$ minore o uguale a 0,05 mc/mq per le residenze ; minore o uguale a 0.07 mc/mq per le pertinenze; D_s in conformità al Nuovo Codice della strada (D.LGS. 30/04/92 n.285, D.P.R. 16/12/92 n.495, D.P.R. 26/03/93 n.147, D.LGS. 10/09/93 n. 360) D_c (distanza dai confini) maggiore o uguale a mt.5; D_f (distanza dai fabbricati) maggiore o uguale a mt.10; H_{max} (altezza massima) minore o uguale a mt.6,50.

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A**

Il fabbricato è in corso di costruzione è in muratura di tufo e si sviluppa su due livelli . Copertura a falde inclinate. L'accesso avviene da via chianchetelle.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

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

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Impianto a norma	NO
------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Con riferimento all'aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B "Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i", si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l'unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un'importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all'unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all'unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998:* Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b) 35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati; d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il parametro convenzionale è il "metro quadrato di superficie commerciale". I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un'indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati, e da indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tra quelle posizionali sono state considerate : a) la collocazione geografica; b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale; d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti; e) la qualificazione dell'ambiente esterno; f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato; g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi; h) la prospicienza e la luminosità; i) la panoramicità; j) la quota rispetto al piano strada. Tra quelle tecnologiche si è tenuto conto di : k) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare; l) la sicurezza della situazione strutturale; m) l'ampiezza media dei vani e la loro forma; n) l'efficienza dei servizi; o) l'età dell'edificio; p) il deprezzamento in atto. Tra quelle produttive si è tenuto conto di : q) l'inesigibilità; r) la richiesta sul mercato dei fitti; s) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
		180,00		180,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

I criteri di stima adottati si concretizzano nel metodo sintetico comparativo e nel metodo a capitalizzazione del reddito.

Il metodo di stima sintetico comparativo si concretizza, in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Un bene immobile è un "bene composito" in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto: caratteristiche interne, caratteristiche esterne e caratteristiche di ubicazione. Con riferimento all'aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B "Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i", si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l'unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un'importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all'unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all'unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998:* Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b) 35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati; d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il parametro convenzionale è il "metro quadrato di superficie commerciale". I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un'indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati, e da indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tra quelle posizionali sono state considerate:

- a) la collocazione geografica;
- b) l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell'ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- j) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle tecnologiche si è tenuto conto di:

- k) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- l) la sicurezza della situazione strutturale;
- m) l'ampiezza media dei vani e la loro forma;



- n) l'efficienza dei servizi;
 - o) l'età dell'edificio;
 - p) il deprezzamento in atto.
- Tra quelle produttive si è tenuto conto di :
- q) l'inesigibilità;
 - r) la richiesta sul mercato dei fitti;
 - s) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Airola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: L'Osservatorio del mercato immobiliare (quotazioni OMI fornite dall'agenzia delle Entrate 2° semestre 2017) indica valori che oscillano da un min. di 720 €/mq ad un max di 830 €/mq. Consideriamo il valore medio di 775 €/mq .

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in corso di costruzione [C]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	180,00	€ 950,00	€ 171.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	180,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per sanatoria	€ 25.000,00
	€ 0,00



Decurtazione del 25% per immobile in corso di costruzione € 23.393,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.182,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Beni in **Moiano (Benevento)**
Località/Frazione **Luzzano (frazione di Moiano)**
C.da Mertecale

Lotto: 001 - Bosco Ceduo

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.

agricolo sito in Moiano (Benevento) CAP: 82010 frazione: Luzzano, via Mertecale

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria MOIANO, foglio 17, particella 303, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 1790 mq, reddito dominicale: € € 2,77, reddito agrario: € € 0,55

Confini: p.lla 302, 272207,195

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, piccolo appezzamento di terreno investito a bosco ceduo, è ubicato alla via Mertecale in Moiano (BN) ed è in pratica la falda di una collina. Molto irta con pendenza superiore al 70%. La zona è raggiungibile a piedi mediante una stradina mulattiera che in inverno funge anche da ruscello.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Zona ET -Agricola di tutela del paesaggio aperto a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

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

- Trascrizione pregiudizievole:

.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona ET - Agricola di tutela del paesaggio aperto.

Note sulla conformità:Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile, piccolo appezzamento di terreno investito a bosco ceduo, è ubicato alla via Mertecale in Moiano (BN) ed è in pratica la falda di una collina. Molto irta con pendenza superiore al 70%. La zona è raggiungibile a piedi mediante una stradina mulattiera che in inverno funge anche da ruscello.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.790,00**
il terreno risulta di forma rettangolare

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	1.790,00	1,00	1.790,00
		1.790,00		1.790,00

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

I criteri di stima adottati si concretizzano nel metodo sintetico comparativo e nel metodo a capitalizzazione del reddito.

Il metodo di stima sintetico comparativo si concretizza , in una radiografia economica del prezzo



noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Un bene immobile è un “ bene composito” in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto : caratteristiche interne, caratteristiche esterne e caratteristiche di ubicazione. Con riferimento all’aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B “ Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i”, si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l’unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un’importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all’unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all’unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998:.* Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b)35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati;d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell’unità immobiliare. Il parametri convenzionale è il “ metro quadrato di superficie commerciale”. I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un’indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati , e da indicazioni fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.Tra quelle posizionali sono state considerate :

- a) la collocazione geografica;
- b) l’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano;
- c) la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d) il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e) la qualificazione dell’ambiente esterno;
- f) il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g) la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h) la prospicienza e la luminosità;
- i) la panoramicità;
- j) la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle tecnologiche si è tenuto conto di :

- k) il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- l) la sicurezza della situazione strutturale;
- m) l’ampiezza media dei vani e la loro forma;
- n) l’efficienza dei servizi;
- o) l’età dell’edificio;
- p) il deprezzamento in atto.

Tra quelle produttive si è tenuto conto di :

- q) l’inesigibilità;
- r) la richiesta sul mercato dei fitti;
- s) gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;



Ufficio tecnico di Moiano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Bosco Ceduo 0,65 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.790,00	€ 0,65	€ 1.163,50
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	1.790,00	€ 0,00	€ 0,00

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: € 1.163,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Allegati:

verbali di sopralluogo

Foto lotti

Ispezioni ipotecarie aggiornate

Data generazione:

13-04-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Costanzo





**Lotto 2 Fabbricato in corso di costruzione in Airola a via Chianchetelle snc,
foglio 16 p.lla 1572**

