

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Siena Mortgages 07-5 Spa**

contro: **C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\***

N° Gen. Rep. **123/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice REMO FERRARO**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**

**A- fabbricato piano T- 1 con annessa corte esclusiva,**

**fg.14 p.IIIa 1701 sub.4**

**Terreno Fg.14 p.IIIe 1695;**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Romano

**Codice fiscale:** RMNFNC63S14Z112I

**Studio in:** 44 - 82034 san lorenzo maggiore

**Telefono:** 3475711555

**Email:** ingromslorenzo@alice.it

**Pec:** francesco.romano3@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** **Abitazione di tipo popolare** [A/4]

C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* , foglio 14, particella 1701, subalterno 4, indirizzo Via Gioia, piano T-1, **Comune San Salvatore T, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € €.289.22**

### Terreno

sezione censuaria San Salvatore T foglio 14, particella 1695, qualità vigneto, classe 2, **superficie catastale 502**, reddito dominicale: € 4,41, reddito agrario: € 4,15,

### 2 Stato di possesso

**Bene:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da fabbricato occupato dal debitore esecutato nonché dalla sorella dello stesso debitore , in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001 – vedi atti del custode e relazione notarile-

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

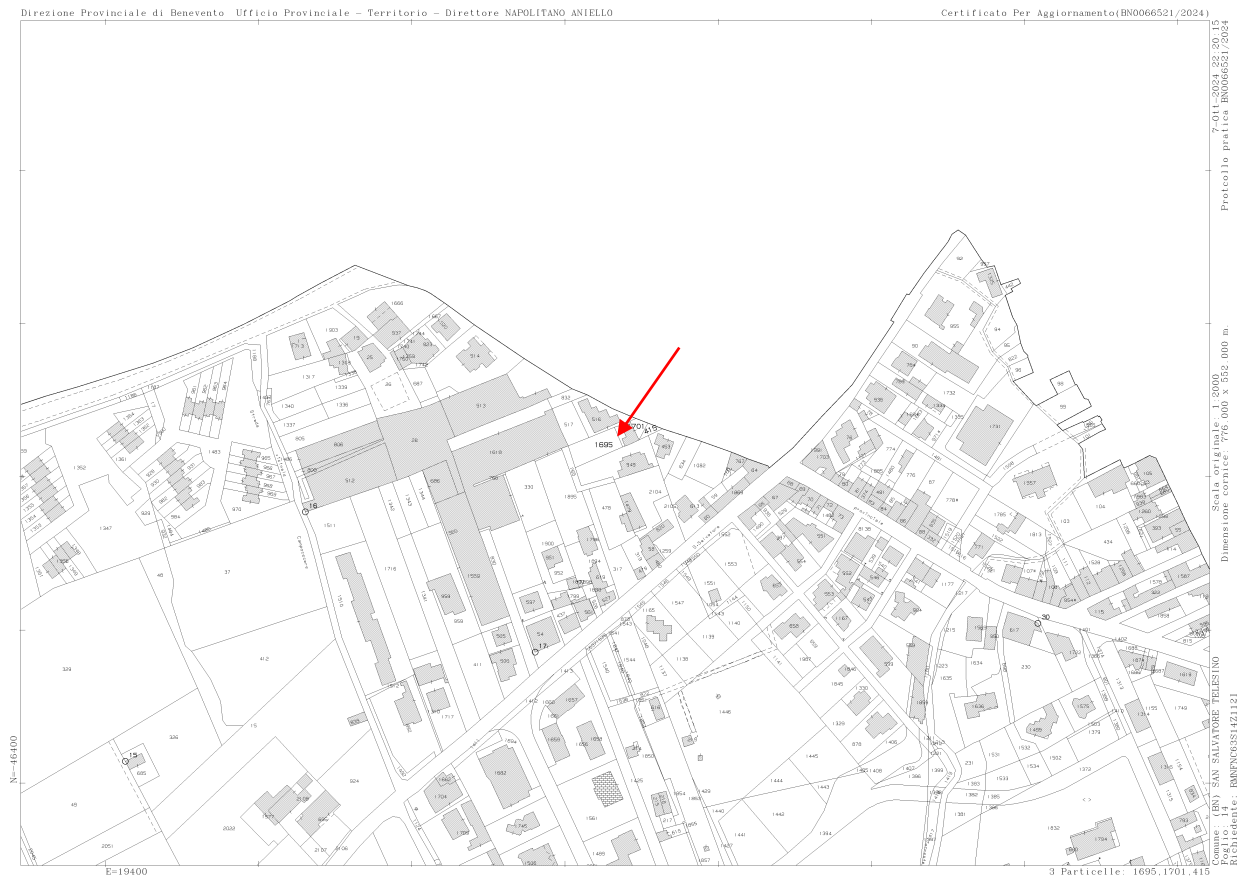
## 8. Prezzo

**Bene:** via Gioia 15 - San Salvatore Telesino (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 132.780,00 (a meno di riduzioni e spese 105.363,00)

Stralcio di mappa fg.14 con indicazione delle p.lle pignorate



Stralcio di mappa ingrandimento da Topoprogramm

06/02/24, 23:25

Topoprogram - Consultazione mappe

**Ricerca**

Località

  
**Particella/PF**

Provincia

BN

Comune

SAN SALVATORE TELI

Foglio

14

Particella

1701

PF

Richiedi un preventivo gratuito per rilievi topografici.

<https://www.mappeweb.it/mappe/index.php>

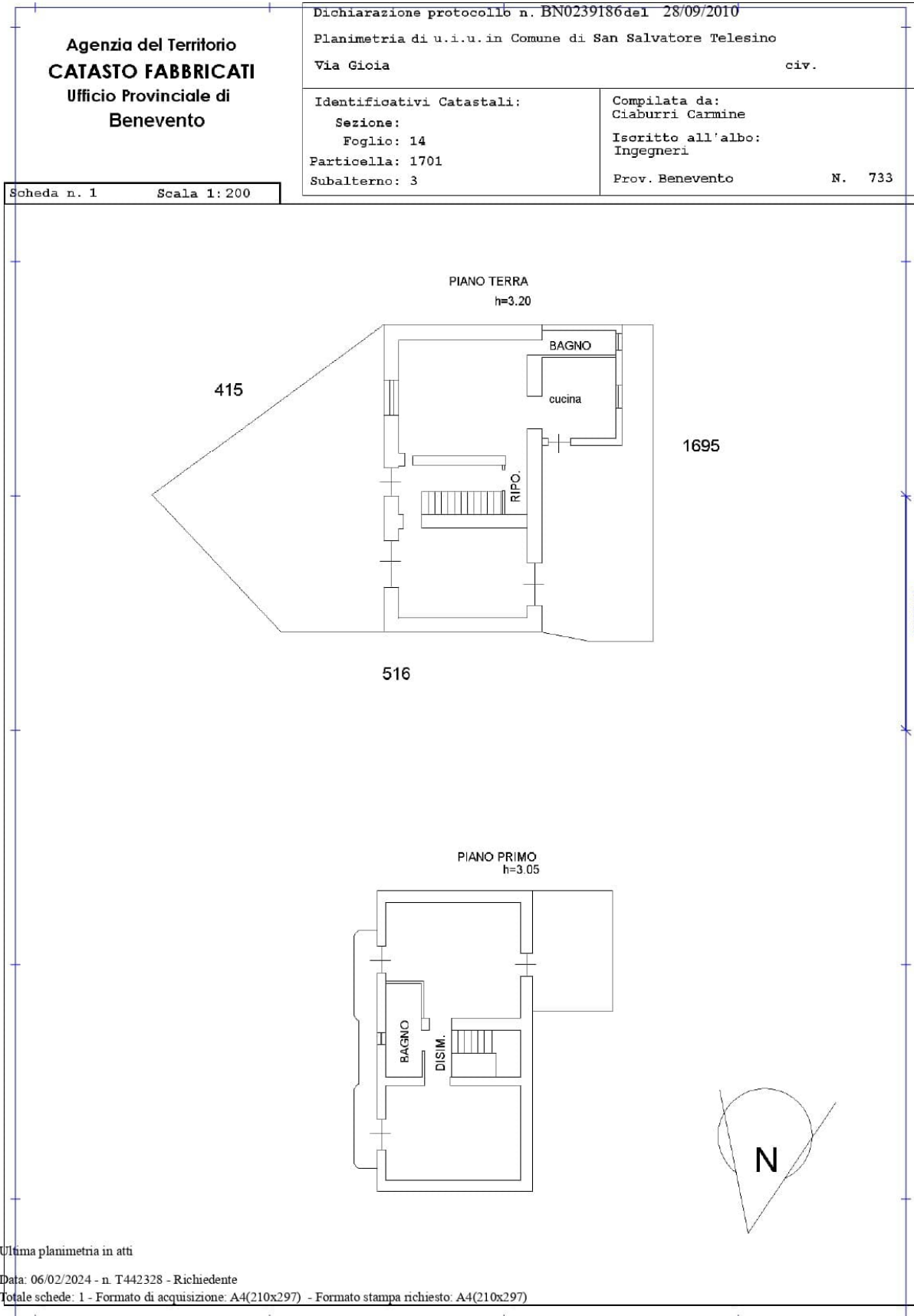
1/1

Foto panoramica di Google Eart



Planimetria ante accatastamento

Data: 06/02/2024 - n. T442328 - Richiedent



Ultima planimetria in atti

Data: 06/02/2024 - n. T442328 - Richiedente

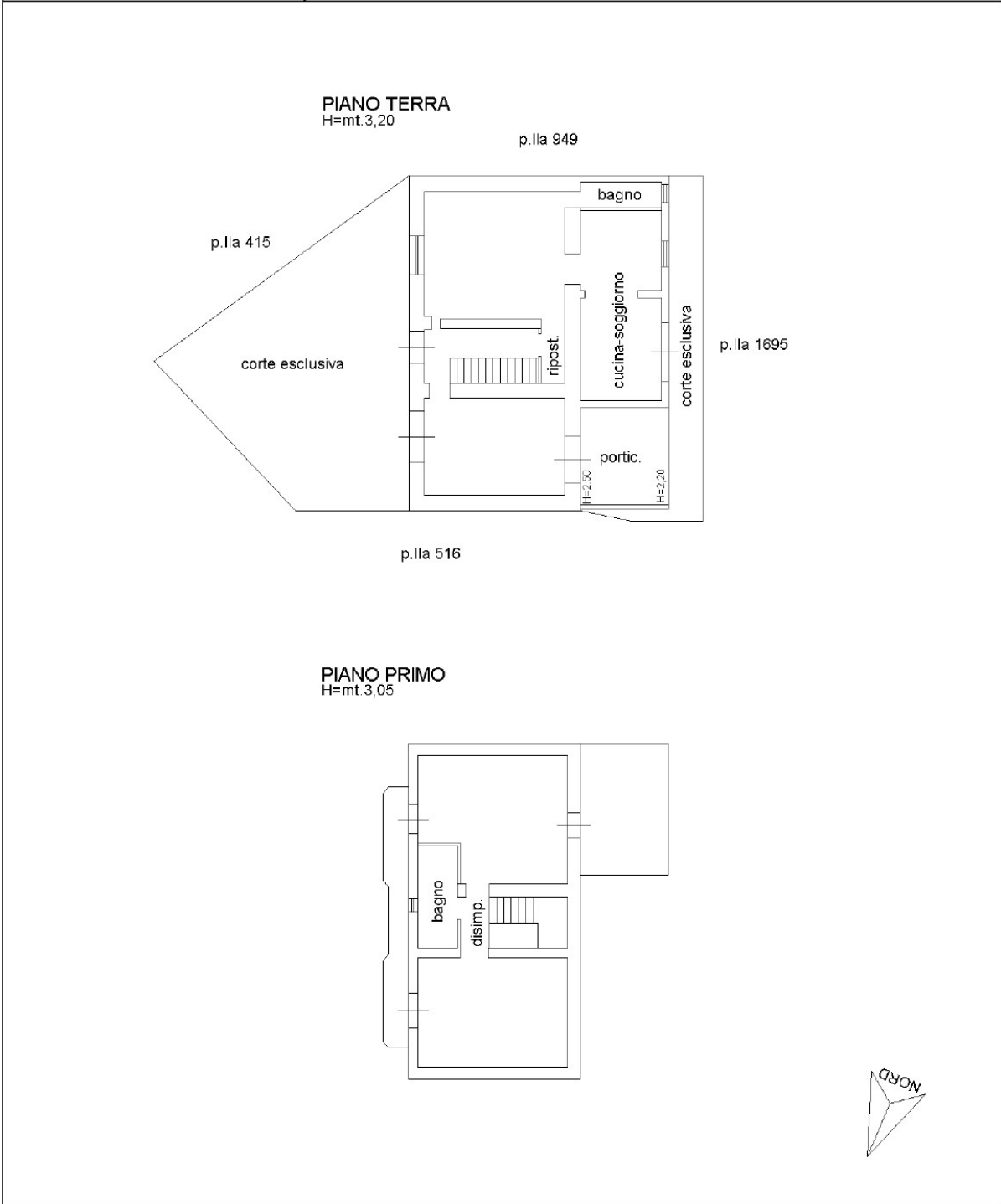
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria attuale

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Benevento

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di San Salvatore Telesino	
Via Gioia	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Romano Francesco
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 14	Prov. Benevento
Particella: 1701	N. 00843
Subalterno: 4	

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200



**Beni in San Salvatore Telesino (BN)**

Località/Frazione

via Gioia 15

**Lotto: 001****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si

Vedi atti del Custode Giudiziario

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - vedi relazione notarile**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Salvatore Telesino (BN) CAP: 82037, Via Gioia 15****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, , fo-  
 glio 14, particella 1701, subalterno 4, indirizzo Via Gioia, piano T-1, comune san Salvatore T,  
 categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € €.289.22

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria san Salvatore T, foglio 14, particella 1695, qualità vigneto,  
 classe 2, superficie catastale 502, reddito dominicale: € 4,41, reddito agrario: € 4,15  
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: con incarico del 9/05/2024 il Dr.  
 Monteleone ha ammesso anche la p.lla 1695 di pertinenza del fabbricato p.lla 1701/4. Si rico-  
 pia la richiesta di autorizzazione TRIBUNALE DI BENEVENTO Sezione esecuzioni immobiliari  
 Esecuzioni immobiliare n.123/2022 Ill.mo Sig. G.E. Dr. M. Monteleone OGGETTO: richiesta  
 di autorizzazione ad eseguire la variazione catastale per la realizzazione dell'ampliamento  
 dell'immobile oggetto di esecuzione censito al Comune di S. Salvatore T. fg.14 p.lla 1701 sub.3  
 (A/4 di vani 7), ubicati alla via Provinciale S. Salvatore – Faicchio o via Gioia di San Salvatore T.  
 e stima del terreno pertinenziale p.lla 1695 (vigneto di 502 m<sup>2</sup>). °°°° Il sottoscritto dott.  
 ing. Francesco Romano, con studio in S. Lorenzo Maggiore alla Via Pezzillo n.44, Consu-  
 lente Tecnico d'Ufficio nella causa indicata in epigrafe, comunica che in ossequio a  
 quanto disposto dalla S.V. ha effettuato degli accertamenti dei beni oggetto della proce-  
 dura: in sito e presso i pubblici Uffici. Preliminarmente ha acquisito all'Agenzia del Territo-  
 rio di Benevento (già Catasto), le visure, la mappa, la planimetria dell'immobile; ha quindi  
 effettuato il primo sopralluogo e le relative misurazioni ritraendo i vani di cui è com-  
 posto l'alloggio anche con servizio fotografico. Con l'incarico conferito si chiede di stimare il  
 seguente immobile pignorato: dall'incarico risulta fg.14 p.lla 1701 sub.3, sito nel Comune di S.  
 Salvatore T. (BN), alla via Gioia. Va rilevato che il piano terra detto immobile risulta ampliato  
 con la realizzazione un vano cucina che non è stato riportato in catasto e né tantomeno al  
 Comune di S. Salvatore T. Va altresì rilevato che al piano terra vi è un immobile non  
 autonomamente raggiungibile dalla via pubblica, in quanto per accedere al predetto terreno  
 p.lla 1695 si deve passare sulla corte p.lla 1701 (vedi allegata mappa catastale). A questo

punto, si precisa altresì che la p.lla 1695 pur essendo in ditta al sig. C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* (esecutato) non è stata affatto pignorata, né per essa risulta iscritta la relativa trascrizione (vedi allegato pignoramento). Va del resto evidenziato che l'immobile p.lla 1695, antistante l'abitazione a piano 2/2 terra, potrebbe essere considerato come pertinenza del medesimo immobile principale p.lla 1701 sub.3 a cui è legato ed esplica una indubbia utilitas e la sua costanza nel tempo a svolgere la suddetta funzione, oltre alla circostanza che l'immobile p.lla 1695 non è affatto utilizzabile autonomamente, tanto ai sensi dell'art.817 del codice civile. In tale ottica, senza voler influenzare la sfera decisionale del giudice, si chiede al sig. GE di voler autorizzare la variazione catastale dell'immobile fg. 14 p.lla 1701 sub.3 per l'ampliamento riscontrato in sito e di ricomprendere nella stima anche l'immobile p.lla 1695. Ai fini di conseguire la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, p.lla 1701 sub.3 del fg.14 di S. Salvatore T., necessariamente lo stato dei luoghi deve essere coincidente con quanto riportato nelle planimetrie e negli atti catastali e degli elaborati alla normativa tecnico edilizia Comunale e sovracomunale. All'uopo il sottoscritto CTU, per i motivi innanzi esposti. CHIEDE Alla S.V. di voler autorizzare, in ossequio all'incarico conferito, la variazione catastale (ampliamento) dell'immobile fg.14 p.lla 1701 sub.3 ubicato in S. Salvatore T., alla via Gioia: 1) Variazione catastale della planimetria fg.14 p.lla 1701 unita con l'ampliamento realizzato in aderenza dell'immobile nella nuova configurazione; 2) e di tener conto ai fini della stima l'immobile p.lla 1695 (vigneto di 502 m<sup>2</sup>). Il sottoscritto indica alla S.V. che il compenso per le operazioni catastali di variazione della planimetria, relativo all'onorario possono rientrare in €1.300,00 oltre spese vive: €44,00 per estratto di mappa, €65,00 per convalida tipo, €60,00 per deposito tipo al comune; €50,00 (all'Agenzia delle Entrate DOCFA: tributi presentazione planimetria) per le stesse chiede la relativa autorizzazione. Allega in fotocopia alla presente: 1) visura catastale, planimetria catastale, e porzione di mappa comprendente l'immobile oggetto di stima; 2) foto dei luoghi; Distinti saluti. S. Lorenzo Maggiore, 6/05/2024 Il CTU dott. ing. Francesco Romano

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

Villetta isolata su due livelli con tettoia e terreno pertinenziale Tra le categorie catastali, quella definita come A/4 è la più comune nelle case dei cittadini. Si tratta infatti della sigla che caratterizza gli immobili di tipo residenziale. Seppure tutti gli immobili presenti nelle categorie contrassegnate dalla A siano di tipo residenziale, in particolare è A/4 la categoria catastale in cui rientrano molte delle abitazioni. Per questo motivo è una delle più importanti da conoscere a fondo. Determinare che un immobile si trovi in categoria catastale A/4 significa capire se può essere destinato alla vendita o all'acquisto e quali sono le caratteristiche di costruzione e suddivisione degli spazi. Rientrano in questa lista le Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Le caratteristiche specifiche della categoria catastale A/4 La definizione di categoria catastale A/4 sopra indicata è piuttosto vaga. Cosa vuol dire esattamente che un immobile debba avere caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di un certo livello? Una prima scrematura va fatta proprio indicando le rifiniture di un'abitazione, i materiali usati durante la costruzione e le tecnologie degli impianti presenti. La categoria catastale A/4 comprende immobili ben rifiniti. Si tratta in poche parole di immobili in cui una famiglia possa vivere comodamente, quindi di dimensioni congrue, con un numero sufficiente di vani e dotate di tutti i servizi (elettricità, acqua corrente ecc) adatti a una vita mediamente confortevole secondo il mercato immobiliare attuale. Per facilitare la comprensione di questa definizione di categoria catastale A/4, ecco un elenco di requisiti da rispettare: metratura commerciale di almeno 100 metri quadri; suddivisione interna in almeno 5.5 vani; presenza di 2 bagni; suddivisione tra le zone giorno e notte; costruzione risalente al massimo agli anni '70; finiture civili. Categoria catastale A/4 e definizione delle finiture civili Questa è una delle caratteristiche più complesse da definire e che rende più complicata la distinzione tra le categorie catastali A/4 e A/3. Si tratta infatti di una differenza di pregio nelle rifiniture dell'abitazione, nei materiali usati per la cos-

truzione e per l'installazione degli impianti igienici, elettrici e idrici, non facilmente determinabile in maniera oggettiva. Più facile fare una distinzione tra gli immobili in categorie catastali A/4 e A/3 sulla base dei vani (più di 5 nel primo caso, massimo 5 nel secondo) o sulla base dell'anno di costruzione (rientrano nella categoria A/3 tutte le abitazioni costruite negli anni '50 e '60). Tra le finiture e la distribuzione dei servizi, in particolare quelli legati all'igiene, va ricordato che per la categoria catastale A/4 è necessario che siano presenti due bagni. A cosa serve sapere se un'abitazione è in categoria catastale A/4 oppure no. In linea di massima, conoscere l'appartenenza di un immobile a una determinata categoria catastale serve a calcolarne la rendita. Il che significa che, una volta conosciuta la categoria A/4 e la sua definizione, potrai conoscere il calcolo delle tasse sulla tua abitazione oppure intraprendere un'attività di compravendita di un immobile di questo tipo. Sulla base della categoria catastale A/4 si svolge la maggior parte del mercato immobiliare, in cui si vendono o si acquistano abitazioni di prestigio medio tra l'A/1 (immobili di pregio) e l'A/3 (immobili economici). In tutti e tre i casi, comunque, conoscere la categoria catastale significa saper determinare il valore dell'immobile e quindi entrare nella fase di acquisto o di vendita con maggiore consapevolezza. Un altro momento in cui è necessario conoscere la categoria catastale A/2 dell'immobile o degli immobili è quando questi vengono ceduti o ereditati. Il pregio e di conseguenza la rendita dei beni immobili infatti modifica il reddito dell'individuo a cui vengono ceduti o che li riceve in donazione o in eredità e serve a numerosi calcoli sulle tasse di quell'individuo o del suo nucleo familiare. Categoria catastale A/4: come si determina. Per consultare a video la categoria, classe, consistenza e rendita del proprio o di qualsiasi altro immobile, quindi senza la possibilità di ottenere un documento ufficiale, è sufficiente utilizzare il servizio gratuito fornito dall'Agenzia delle Entrate di consultazione delle rendite catastali.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Municipio.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centri commerciali .

**Attrazioni paesaggistiche:** terme di Telesse, Rio Grassano, Monte Pugliano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia benedettina del Santissimo Salvatore..

**Principali collegamenti pubblici:** servizio Pulmann , Superstrada Caianello Benevento , Superstrada Fondo Valle Isclero

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da fabbricato occupato dal debitore esecutato nonché dalla sorella dello stesso debitore, il primo in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole: (vedi relazione notarile e relazione del custode giudiziario dr. Lanni)**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*; Derivante da: pignoramento ; Pignoramento trascritto in data 11/11/2022 al n. 9924 di Reg. Part. ed al n. 12062 di Reg. Gen. STORIA DEL DOMINIO Le Abitazioni di tipo popolare (A4) in San Salvatore Telesino identificate in catasto al foglio 14 particelle graffate 390 sub.1 - 1701 sub.1 - particelle graffate 390 sub.2

- 1701 sub.2 e particella 1696 ed il terreno ivi di cui al foglio 14 particella 1695 sono pervenuti al signor C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*

per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 28.07.2005 in notar Cusani Claudio di Solopaca (BN) rep. n. 36214/8415, trascritto il 01.08.2005 ai nn. 12465/7362, e successiva rettifica catastale del 03.08.2010 in notar Franco Pasqualino di Cerreto Sannita (BN) rep. n. 28289/13137, trascritta il 06.08.2010 ai nn. 9687/6941, da potere dei signori

, quanto sopra, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, (foglio 14 particelle graffate 389 sub.2 390 sub.2 - particelle graffate 89 sub.1 - 390 sub.1 ed il terreno di cui al foglio 14 particelle 57 e 56), era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 30.07.1985 in notar Luigi M\*\*\*\*\* Delli Veneri di San Giorgio Del Sannio (BN) rep. n. 19841, trascritto il 02.08.1985 ai nn. 6182/5501, da potere di

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 11.11.2022 ai nn. 12062/9924, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 24.06.2022, Tribunale di Benevento, rep. n° 2596, a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 SPA con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 13443880151 e contro il signor C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in San Salvatore Telesino foglio 14 particella 1701 sub.3

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 01.08.2005 ai nn. 12475/3461, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.07.2005 ai rogiti del Notaio Cusani Claudio da Solopaca, rep. n° 36215, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* per un mon-

tante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 150.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione popolare (A4) in San Salvatore Telesino foglio 14 pile graffate 389 sub.1 - 390 sub.1 6 - Abitazione popolare (A4) in San Salvatore Telesino foglio 14 pile graffate 389 sub.2 - 390 sub.2

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 01.03.2019 ai nn. 2515/2135, nascente da decreto di sequestro preventivo del 18.02.2019, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, rip. n° 4573/18, a favore dell' ERARIO DELLO STATO con sede in Roma - codice fiscale 80415740580 e contro C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo popolare (A4) in San Salvatore Telesino foglio 14 particella 1701 sub.3 -

Terreno in San Salvatore Telesino foglio 14 particella 1695 QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI BENEVENTO - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI: C\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**





**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A/4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	30/12/1981 vedi mascherina del PRG allegata
Zona omogenea:	residenziale
Norme tecniche di attuazione:	vedi stralcio di pag. 17 e 18 NdA zona B2 (residenziale di completamento) con i relativi parametri
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	PUC adottato (che non ha concluso l'iter di approvazione)
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:	030 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8 mt
Volume massimo ammesso:	secondo il calcolo volumetrico
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Comune di **s. salvatore t.**

**PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE**

**GRAFICO DI CORREZIONE**

E' COPIA CONFORME

**8**

a

v.

z.

capoluogo

**rapp. 1:2.000**

12 GIUGNO 79

12 - 81  
4 - 83

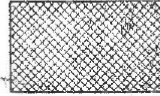
Spadaco

Il progettista

STATO DI FATTO

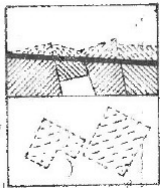


edifici residenziali



edifici agricoli

INTERVENTI EDILIZI



nuovi allineamenti

demolizioni

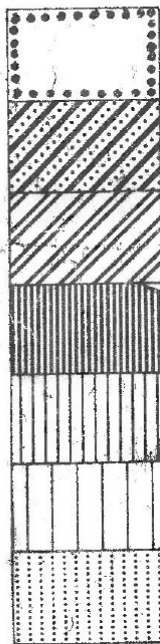


zona destinata al P.E.E.P.

zone di recupero (L.5/8/78 n.457, art.27)

ZONIZZAZIONE

di uso residenziale



A - di interesse storico/ambientale

A<sub>1</sub> - di completamento e ristrutturazione

B<sub>2</sub> - di completamento

C<sub>1</sub> - di espansione

C<sub>2</sub> - " " "

C<sub>3</sub> - " " "

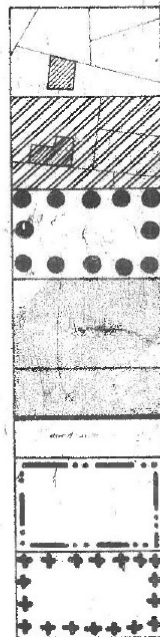
C<sub>4</sub> - turistico-ricettiva

di uso pubblico



F<sub>1</sub> - per istruzione sup

di uso agricolo



E<sub>1n</sub> agricola semplice

E<sub>1f</sub> " " a prop. fra

E<sub>1d</sub> " " di completa

E<sub>2</sub> - a vincolo idrogeolo

E<sub>3</sub> - di valore paesistico

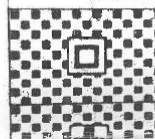
E<sub>4</sub> - di rispetto strada

E<sub>5</sub> - " " ambiente

archeologi

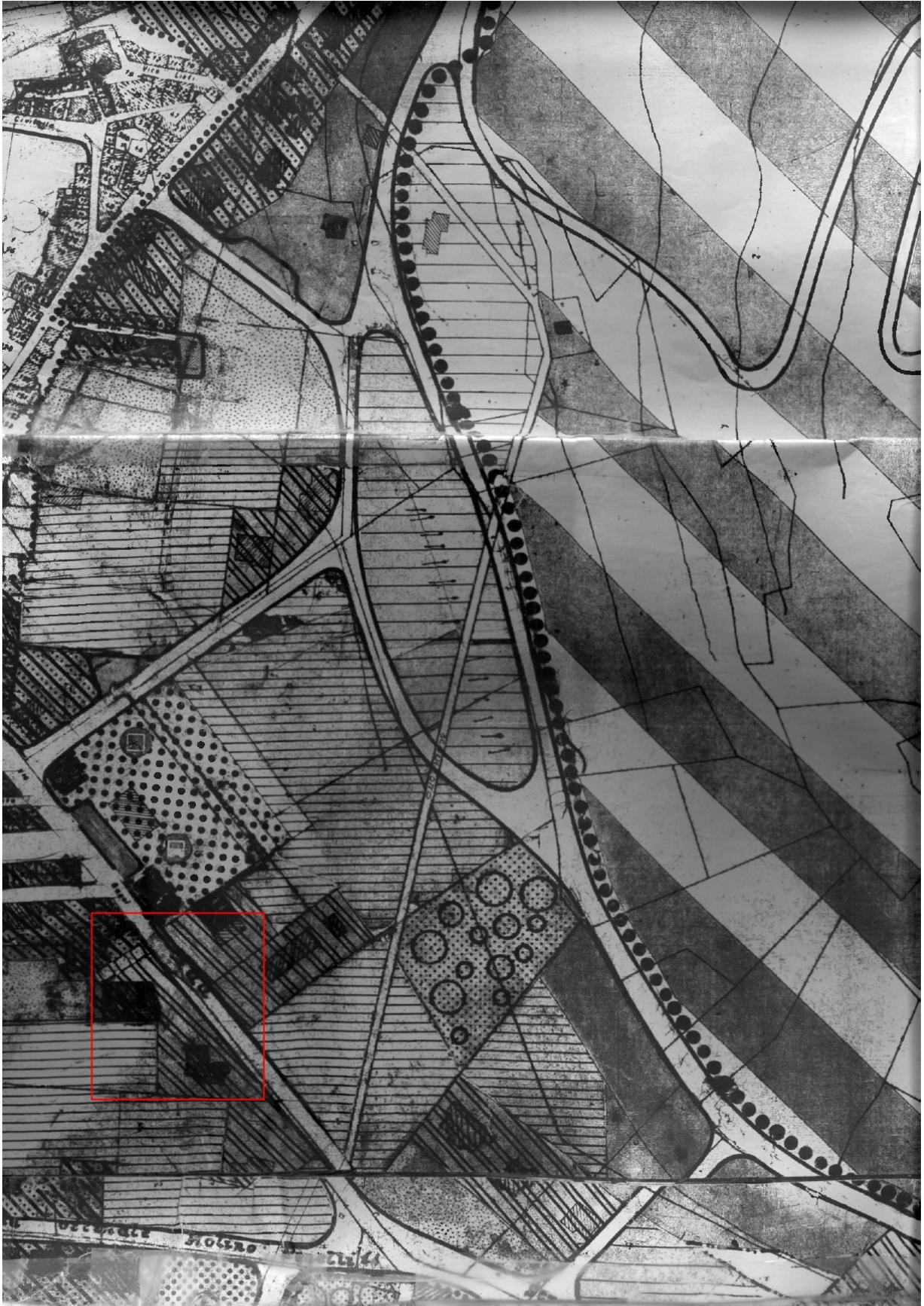
E<sub>6</sub> - " " cimiteri

per attrezzature di interesse



F<sub>1</sub> - per l'istruzione sup

F - per attrez. sanite



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: è stato edificato abusivamente l'ampliamento della cucina e la tettoia laterale per una volumetria pari a circa 100 m<sup>3</sup>. Pertanto va effettuato un progetto in sanatoria sia per la volumetria edificata abusivamente e sia per le strutture dal punto di vista statico. Anche le strutture presenti sono state modificate rispetto ai grafici relativi alla CE per la ristrutturazione dell'immobile n. 13/1991 rilasciata ai coniugi**

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

Il fabbricato con accesso da un'area pertinenziale da via Gioia è formato da due vani con cucina (ampliata), tettoia e bagno a piano terra e antistante terreno pertinenziale. Il piano primo collegato con il piano terra con una scala interna presenta altri due vani con bagno e terrazzo

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva catastale di circa mq **225,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20 a PT e 3.05 a P1

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buone condizioni generali con impianti tecnologici efficienti, in uno ai serramenti

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

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap- parelle</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

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

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione d'uso residenziale Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignoratati è stata effettuata un'indagine di mercato dei beni simili a quelli da stimare. Per questo lo scrivente CTU si è recata presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio del Registro di Benevento, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Salvatore T., presso Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di S. Salvatore T. e Comuni limitrofi, allo scopo di acquisire varie informazioni circa i valori di compravendita. Si è poi ritenuto opportuno avvalersi anche dei valori di mercato riportati nel Borsino Immobiliare e i valori Omi dell'Agenzia delle Entrate e i valori reperiti negli atti di compravendita di beni similari nel medesimo mercato immobiliare di riferimento. La stima immobiliare è perciò una procedura per determinare il valore commerciale di un immobile. Solitamente si fa una stima prima di vendere un immobile per capire come fare fruttare il più possibile la vendita. Criteri di stima immobiliare I criteri di stima immobiliare sono cinque, ma nel caso di specie si prende in riferimento il valore di mercato. Esso: si riferisce alla stima fatta da un esperto in una data precisa sulla base dei dati rilevati dal mercato Il valore di costo: è composto dal costo di ricostruzione necessari per realizzare un duplicato esatto dell'immobile e dal costo di sostituzione dell'immobile per realizzarne uno che abbia le stesse funzioni equivalenti usando, però, materiali, tecnologie, metodi costruttivi attuali. Il valore di trasformazione: valuta il valore dell'immobile come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo necessario per la trasformazione Il valore complementare, il quale combina due valori di mercato: quello riferito all'immobile complesso e quello che riguarda la parte detta residua. Il valore di sostituzione: è uguale al prezzo, o al costo, di un altro immobile, identico a esso. Il perito immobiliare si occupa di analizzare le caratteristiche dell'immobile per stabilirne il valore. Solitamente fa un sopralluogo sull'immobile e visiona tutti i documenti Comunali e Catastali, oltre a fare affidamento a portali ufficiali come l'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si tratta anche della figura di cui si avvalgono le banche per valutare se concedere un mutuo. Stima e valutazione immobiliare: quali sono le differenze? La perizia è l'esame tecnico ed economico per fare una valutazione economica del valore dell'immobile. La

valutazione serve a individuare il valore di mercato dell'immobile e può essere fatta anche da un'agenzia immobiliare. Vengono presi in considerazione anche fattori come la zona, l'accesso ai mezzi di trasporto pubblici, la vicinanza a servizi come scuole, negozi, centro cittadino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale piano terra vano 1 27 mq vano 2 21 mq rip 2 mq scala 8 mq cucina sogg 23 mq bagno 4 mq corte esc 90 mq	sup reale netta	85,00	1,00	85,00
piano primo vano 1 27 mq vano 2 23 mq bagno 6 mq tot. 56 mq balc terr 26 mq	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
corte esclusiva	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
terrazzo balcone	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
Terreno seminativo	sup reale lorda	502,00	1,00	502,00
		<b>758,00</b>		<b>758,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'aspetto economico o criteri di stima che può assumere per il bene economico in oggetto è il più probabile valore di mercato; Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo l'IVS, "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel processo di stima del valore di mercato il perito deve prevedere, in base alla comparazione con i prezzi realmente pagati in passato per beni simili, quale potrebbe essere il probabile prezzo pagabile oggi (nel momento della stima). Viene effettuata pertanto una previsione basata su dati "storici", elaborati statisticamente, che consentono di ricostruire le curve della domanda e dell'offerta e di individuare quindi il probabile prezzo di equilibrio.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Salvatore T.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali che operano nel Territorio, Gabetti, Mito Casa, Salvione Immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzi medi in trattive di compravendita;

Altre fonti di informazione: mediatori ed esperienza personale .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.780,00.

criterio sintetico comparativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano terra vano 1 27 vano 2 21 rip 2 sca- la 8 cucina sogg 23 bagno 4 corte esc 90	85,00	€ 700,00	€ 59.500,00
terreno	502,00	€ 40,00	€ 20.080,00
piano prim piano pri- mo vano 1 27 vano 2 23 bagno 6 56 balc terr 26	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
corte esclusiva	90,00	€ 100,00	€ 9.000,00
terrazzo balcone	25,00	€ 200,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.780,00
Valore corpo			€ 132.780,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.780,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	758,00	€ 132.780,00	€ 132.780,00

### 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% ) € 19.917,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 105.363,00**

#### Allegati

- 1) Nomina del GE dr.ssa M. Monteleone;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) foto dello stato dei luoghi con didascalia fotografica, foto di Google Earth;
- 4) N.1 attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile oggetto della presente procedura, Catasto Fabbricati fg.14 p.lla 1701/4;
- 5) visura ipotecaria aggiornata;
- 6) documentazione tecnico amministrativa Urbanistica pratica presentata al Comune di San Salvatore T. assentita con CE n.13/1991;
- 7) Documentazione urbanistica PRG e NaA di S. Salvatore T. (PUC adottato e norme di attuazione sul sito del Comune di S. Salvatore T.)
- 8) Porzione di Mappa fg.14 di S. Salvatore T., planimetria;
- 9) valori OMi S. Salvatore T. zona periferica centrale;
- 10) specifica competenze professionali;

Data generazione:  
16-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Romano**