

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **203/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.04.2018

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

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

**Esperto alla stima:** Arch. Giuseppe Iadarola  
**Codice fiscale:** DRLGPP65P13A783L  
**Email:** arch.iadarola@virgilio.it  
**Pec:** giuseppe.iadarola@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** c.da Piano Cappelle snc - Benevento (BN) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Corpo:** A.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2].

**Dati Catastali** [redacted] nato a Benevento il [redacted], foglio 52, particella 866, subalterno 7, indirizzo c.da Piano Cappelle snc, comune Benevento, categoria A2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 206 mq, rendita € 746,36.

### 2. Stato di possesso.

**Bene:** c.da Piano Cappelle snc - Benevento (BN) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Corpo:** A.

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

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

**Bene:** c.da Piano Cappelle snc - c.da Piano Cappelle - Benevento (Benevento) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Corpo:** A.

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** c.da Piano Cappelle snc - Benevento (BN) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Corpo:** A.

**Creditori Iscritti** [redacted]

### 5. Comproprietari.

**Beni:** c.da Piano Cappelle snc - Benevento (BN) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Corpo:** A.

**Comproprietari:** Nessuno.

**6. Misure Penali.**

**Beni:** c.da Piano Cappelle snc - Benevento (BN) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Corpo:** A.

**Misure Penali:** NO.

**7. Continuità delle trascrizioni.**

**Bene:** c.da Piano Cappelle snc - Benevento (BN) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Corpo:** A.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo.**

**Bene:** c.da Piano Cappelle snc - c.da Piano Cappelle - Benevento (Benevento) – 82100.

**Lotto:** 001.

**Prezzo:** € 140.824,00.

Beni in Benevento (Benevento)  
Località/Frazione c.da Piano Cappelle  
c.da Piano Cappelle snc

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Benevento (BN), CAP: 82100, frazione: c.da Piano Cappelle snc.

**Quota e tipologia del diritto.**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: MAIBGN82B15A783D - Residenza: Benevento - Stato Civile: celibe.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a Benevento il 15/02/1982, foglio 52, particella 866, subalterno 7, indirizzo c.da Piano Cappelle snc, comune Benevento, categoria A2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 206 mq, rendita € 746,36.

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

Confini: Unità immobiliare di [REDACTED] beni Forgione, Istituto Tecnico Agrario, Raccordo autostradale BN - Castel del Lago.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Durante il periodo di consulenza lo scrivente CTU ha constatato che sono in corso i lavori di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare di perizia (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17) che hanno, seppure leggermente e provvisoriamente, modificato la configurazione dell'alloggio oggetto di ctu. Infatti, è stato demolito il muro divisorio tra il wc e la camera al piano primo, probabilmente per consentire in maniera più agevole il rifacimento del wc. Tale divisorio dovrà essere ripristinato secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali allegati alla citata CILA e secondo la planimetria catastale vigente. Inoltre, l'accesso all'abitazione indicato negli elaborati grafici catastali risulta murato, a vantaggio di un altro ingresso non legittimato da alcun atto di assenso che, peraltro, attraversa l'adiacente unità immobiliare (non di proprietà del debitore - p.la 866 sub 6 in testa a Verdino Luigi e Fiengo Vincenza). In questo caso, bisognerà ripristinare l'ingresso legittimo e chiudere il varco tra le due unità immobiliari, secondo quanto riportato negli elaborati catastali. Sia la ricostruzione del muro divisorio del wc che il ripristino dell'ingresso originario (chiusura dell'attuale accesso e riapertura di quello legittimo) rappresentano degli interventi di piccola entità, compatibili con i lavori in corso di cui alla succitata CILA [cfr allegati 02 e 03]. Tanto considerato, si può comunque attestare la conformità catastale.

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

L'edificio oggetto di consulenza insiste in un'area a sud-est della Città di Benevento, in località Piano Cappelle, nei pressi della scuola denominata "Istituto tecnico agrario Mario Vetrone". Prende accesso dalla viabilità comunale che collega la ss n.7 "Appia" (Benevento - San Giorgio del Sannio) con le numerose aziende agricole della zona, attraverso una stradina privata lunga circa 50 metri che conduce a un cortile comune e quindi all'edificio in questione. Insiste a ridosso della fascia di rispetto del raccordo autostradale che collega Benevento con Castel del Lago (Autostrada A16), da cui dista meno di 50 metri. Si tratta di una zona destinata essenzialmente destinata ad attività agricole, dove tuttavia vi sono molte unità edilizie residenziali, tra cui quella oggetto di perizia. Il Piano Urbanistico Comunale definisce infatti la zona come z.t.o. (Zona Territoriale Omogenea) E5 relativa a insediamenti rurali diffusi esistenti. Dista dal centro di Benevento circa 3,5 chilometri e dal centro di San Giorgio del Sannio circa 4 chilometri.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi privati riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola superiore (Istituto agrario).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Benevento, San Giorgio del Sannio.

**Attrazioni paesaggistiche:** nei dintorni vi sono numerose aree coltivate e un articolato sistema torrentizio con relativa vegetazione ripariale.

**Attrazioni storiche:** sono presenti alcune emergenze archeologiche in corso di approfondimento scientifico.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbano 3,5 chilometri fino a BN.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: garanzia di mutuo;

A rogito di notaio Francesco Iazeolla in data 17/03/2008 ai nn. 82139/13920;

Registrato a Benevento in data 20/03/2008 ai nn. 2831/1t;

Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/03/2008 ai nn. 3390/456;

Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Benevento in data 11/10/2016 ai nn. 4026

iscritto/trascritto a Benevento in data 20/10/2016 ai nn. 10355/8443.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non risulta costituito alcun condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non riscontrate.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risulta costituito alcun condominio.

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare in questione prende accesso attraverso una scala esterna di n.6 gradini. L'abitazione si sviluppa su due livelli.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non vi sono dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G.

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel periodo di consulenza il sottoscritto ctu ha accertato che non era presente l'attestato di certificazione energetica (APE). Pertanto ha affidato al tecnico abilitato geom. Emilio D'Alessio l'incarico di redigere tale certificazione (A.P.E. n. AENGR-273303-14/03/2018 09.13.26.825), secondo cui viene determinata la "Classe energetica G". In relazione all'APE, si tenga conto che l'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati da una caldaia a pellet, di cui è agli atti la dichiarazione di conformità, sottoscritta da DE IOANNI MARIO IMPIANTI TERMOIDRAULICI - SAN GIOVANNI DI CEPPALONI (BN) C.F. DNMMRA81E27A783K. Tuttavia, non è possibile tenere conto di tale impianto per l'APE, in quanto non vi è riscontro del libretto di manutenzione.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Benevento il 06.09.1953. [redacted] nata a Benevento il 03.09.1960 **proprietario/i ante ventennio al 17/03/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Caruso, in data 21/06/1982, ai nn. 24222; trascritto a Benevento, in data 16/07/1982, ai nn. 6354/5769.

Note: Con il succitato atto di compravendita il sig. [redacted] (in regime di comunione di beni) acquista il terreno su cui sorge l'immobile.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Benevento il 15.02.1982 dal 17/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco lazeolla, in data 17/03/2008, ai nn. 82138/13919; registrato a Benevento, in data 20/03/2008, ai nn. 2830/1t; trascritto a Benevento, in data 20/03/2008, ai nn. 3389/2417.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n.1807 (pratica 10672) del 08.07.1988.

Intestazione: [redacted] nato il 03.09.1960.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Note tipo pratica: L'edificio in questione è stato realizzato giusta Concessione edilizia n.1807/1988 e con Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio legge n.724/94) n.5123 del 23.12.1997 [v. allegati 12 e 13].

Oggetto: nuova costruzione.

L'agibilità non risulta sia stata rilasciata.

NOTE: Con la Concessione edilizia in sanatoria n.5123 del 23.12.1997 rilasciata anche ai sensi della legge n.724/1994 (Condominio edilizio) l'edificio all'interno del quale insiste l'unità abitativa oggetto di ctu è stato legittimato. Tra gli allegati alla citata Concessione edilizia vi è il "Certificato di idoneità statica". Inoltre, come già riferito, sono in corso i lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare per cui è ctu (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17). Con il completamento di tali lavori (il cui costo è stimato pari a € 15.000) sarà possibile ultimare la installazione degli impianti e quindi si potrà richiedere l'agibilità.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2].

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riguardano essenzialmente il fatto che sono in corso i lavori di ristrutturazione interna nell'unità immobiliare per cui è ctu (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17) [cfr allegati 12 e 13]. Infatti, durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che è stato demolito il muro divisorio tra il wc e la camera al piano primo e che gli impianti non sono completamente efficienti (al piano primo alcuni vani sono in condizioni di cantiere). Inoltre, l'accesso all'abitazione indicato negli elaborati grafici catastali risulta occluso (murato), a vantaggio di un altro ingresso non legittimato da alcun atto di assenso che, peraltro, attraversa l'adiacente unità immobiliare (p.lla 866/6) di proprietà dei parenti del debitore [cfr allegati 2 e 3]. Durante il sopralluogo è emerso che tale accesso è stato aperto anche per facilitare il trasporto dei materiali in cantiere, all'interno dell'appartamento in ristrutturazione. Tuttavia, è necessario ricostruire il muro divisorio tra il wc e la camera adiacente, secondo quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla succitata CILA e secondo l'elaborato planimetrico catastale; bisognerà completare l'installazione degli impianti elettrico e idrico-sanitario; e sarà necessario ripristinare l'ingresso legittimo, chiudendo il varco tra le due unità immobiliari, secondo quanto riportato nei sopra citati elaborati catastali [cfr allegato 6].

Regolarizzabili mediante: Il completamento dei lavori in corso di cui alla CILA prot. 97816 del 17.11.2017.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario ricostruire il muro divisorio tra il wc e la camera adiacente, secondo quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla CILA prot. 97816 del 17.11.2017 [cfr allegati 12 e 13] e secondo l'elaborato planimetrico catastale [cfr allegato 6]; bisognerà completare l'installazione degli impianti elettrico e idrico-sanitario; e sarà necessario ripristinare l'ingresso legittimo, chiudendo il varco tra le due unità immobiliari, secondo quanto riportato nei sopra citati elaborati catastali.

Note: Sia la ricostruzione del muro divisorio del wc che il completamento degli impianti, che il ripristino dell'ingresso originario (chiusura dell'attuale accesso e riapertura di quello legittimo) rappresentano degli interventi di piccola entità, compatibili con i lavori in corso di cui alla succitata CILA, che possono essere stimati, a corpo, in € 15.000, compreso le spese tecniche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Presidente della Provincia di Benevento n.54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	Zona del tipo E5 relativa a insediamenti rurali diffusi esistenti (Piano Urbanistico Comunale - PUC)
Norme tecniche di attuazione:	art. 126 NTA del PUC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto occupa una porzione di fabbricato realizzato alla fine degli anni 80, con struttura portante in muratura (realizzata con blocchi di tufo), solai in laterocemento, tetto a spioventi con manto di tegole, intonaco civile, infissi in alluminio. L'intero fabbricato si compone di due unità immobiliari e insiste su un'area privata comune (censita al Catasto terreni sul foglio 52, p.lla 866 sub5 – bene comune non censibile – corte comune ai subb 6 e 7) circondata da terreni agricoli. Il fabbricato è articolato complessivamente su quattro livelli [cfr allegato 1]: piano interrato, piano primo, piano secondo e piano sottotetto (quest'ultimo in stato di rustico). L'abitazione oggetto del presente procedimento occupa solo una porzione di tale fabbricato, ai piani primo e secondo. L'appartamento si compone, al piano primo, di una cucina-pranzo (sup. pavimento mq 36,40), da cui parte la scala di collegamento con il piano secondo (zona notte), una camera (sup. pavimento mq 16,35), un wc (sup. pavimento mq 4,05), un disimpegno (sup. pavimento mq 2,25); al piano secondo si compone di n.4 camere (sup. pavimento: n.1 mq 15,40, n.2 mq 18,20, n.3 mq 18,90, n.4 mq 30,45), un wc (sup. pavimento mq 5,35), un bagno (sup. pavimento mq 7,40) e un disimpegno (sup. pavimento mq 9,25). La superficie totale a pavimento è pari a (mq 59,05 piano primo + mq 104,95 piano secondo) mq 164,00. Inoltre, la zona giorno al piano primo è dotata di un ballatoio di accesso (attualmente murato) con superficie a pavimento pari a circa 7,00 mq, che affaccia sull'area antistante, e n.3 delle quattro camere da letto del piano primo affacciano su una balconata che gira intorno a due dei quattro lati del fabbricato, per una superficie a pavimento pari a mq 29,60 [cfr allegati 2 e 3]. Il fabbricato, come detto, affaccia su un'area comune (f.52 p.lle 866 sub 5 di superficie pari a circa mq 480, al netto dell'ingombro del fabbricato), di pertinenza delle due unità immobiliari ubicate all'interno dell'edificio descritto [cfr allegati 4, 5 e 6]. L'accesso all'unità immobiliare de qua (p.lla 866/7) è garantito da una scala



esterna posta sul lato sud dell'edificio (sul prospetto diametralmente opposto a quello di ingresso al lotto) [cfr allegati 1, 2 e 3]. La citata scala risulta allo stato di rustico (non rifinita) e, al momento del sopralluogo, l'accesso legittimo risulta murato. Di conseguenza, l'unità immobiliare in questione prende attualmente accesso attraverso un ulteriore vano porta aperto sull'adiacente unità immobiliare in testa ai parenti dell'esecutato (██████████ nato il 03.09.1960 e ██████████ nata 03.09.1960). Gli ambienti sono rifiniti attraverso accorgimenti e materiali solitamente impiegati per l'edilizia di tipo civile/economica: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; l'angolo cottura è rivestito fino ad un'altezza di circa m 2 con piastrelle di ceramica smaltata di colore chiaro. La scala è rivestita in marmo scuro e presenta una ringhiera in metallo con corrimano il legno. Gli impianti sono di recente installazione, anche se non possono essere considerati a norma soprattutto a causa dei lavori di ristrutturazione in corso. In particolare, l'impianto di riscaldamento (a radiatori di ghisa) è alimentato da una caldaia a pellet con canna fumaria esterna, della quale non risulta vi sia alcun libretto di manutenzione. L'impianto elettrico è in corso di ultimazione al piano primo e, quindi, non è ancora completamente efficiente. Lo stesso si intenda per l'impianto idrico-sanitario. Le condizioni manutentive dell'abitazione sono buone. Si tenga tuttavia conto che sono in corso i lavori di ristrutturazione interna (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17).

### 1. Quota e tipologia del diritto.

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Benevento - Stato Civile: celibe.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **246,00** (sup. lorda di pavimento residenza, balcone e ballatoio).

E' posto al piano: primo e secondo.

L'edificio è stato costruito nel: 1988.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017 - in corso di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani, compreso il sottotetto, di cui fuori terra n. 3 compreso il sottotetto (in stato di rustico) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'involucro esterno presenta uno stato manutentivo appena sufficiente, soprattutto a causa delle opere di finitura che non risultano completate. Infatti, i piani secondo e sottotetto (quest'ultimo non oggetto di ctu) presentano ancora parte delle strutture a vista, essendo prive di intonaco, e la scala esterna d'accesso all'abitazione oggetto di ctu si presenta allo stato di rustico, senza pavimentazione e ringhiera. L'area comune circostante è pavimentata con battuto di cemento e risulta limitata da un cordolo senza sovrastante recinzione. Le condizioni manutentive dell'abitazione sono buone. Si tenga tuttavia conto che le condizioni generali dell'immobile sono condizionate dai lavori di ristrutturazione interna in corso nell'unità immobiliare per cui è ctu (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17). Infatti, durante il sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che è stato demolito il muro divisorio tra il wc e la camera al piano primo e che gli impianti non sono completamente efficienti. Inoltre, l'accesso all'abitazione indicato negli elaborati grafici catastali risulta occluso (murato), a vantaggio di un altro ingresso non legittimato da alcun atto di assenso che, peraltro, attraversa l'adiacente unità immobiliare dei parenti del debitore. Pertanto, è necessario ricostruire il muro divisorio tra il wc e la camera adiacente, secondo quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla succitata CILA; bisognerà completare l'installazione degli impianti elettrico e idrico-sanitario; e sarà necessario ripristinare l'ingresso legittimo, chiudendo il varco tra le due unità immobiliari, secondo quanto riportato negli elaborati catastali. Sia la ricostruzione del muro divisorio del wc che il completamento degli impianti, che il ripristino dell'ingresso originario (chiusura dell'attuale accesso e riapertura di quello legittimo) rappresentano degli interventi di piccola entità, compatibili con i lavori in corso di cui alla succitata CILA, che possono essere stimati, a corpo, in € 15.000.

<b>Caratteristiche descrittive:</b>	si tratta di un edificio isolato in cui sono presenti n.2 unità immobiliari.
<b>Caratteristiche strutturali:</b>	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> .
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> . - Note: Le strutture portanti sono in muratura di tufo.
Travi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> .
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; protezione: <b>persiane</b> ; materiale protezione: <b>alluminio</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> .
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> ; materiale: <b>legno tamburato</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> .
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni in tufo</b> ; coibentazione: <b>inesistente</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> ; condizioni: <b>scarse</b> . - Note: La muratura portante è in blocchi di tufo. L'intonaco è presente solo in parte sull'involucro esterno, che dal secondo piano è allo stato di rustico (non rifinito).
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> ; condizioni: <b>buone</b> .
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> ; materiale: <b>al rustico</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ; - Note: Nel periodo di consulenza risultano in corso i lavori di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare per cui è ctu (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17). Durante il sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare che è stato demolito il muro divisorio tra il wc e la camera al piano primo che, ovviamente, dovrà essere ripristinato secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali allegati alla citata CILA e secondo la planimetria catastale. Di conseguenza, dovranno essere posati in opera i pavimenti e i rivestimenti.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> ; materiale: <b>ceramica</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> ; rivestimento: <b>marmo</b> ; condizioni: <b>buone</b> .
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> ; rivestimento: <b>al rustico</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> .

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: da normalizzare; conformità: non a norma.

- Note: Nel periodo di consulenza risultano in corso i lavori di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare per cui è ctu (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17). Pertanto, l'impianto elettrico al piano primo non è completo e quindi non può essere considerato a norma. Inoltre, non risultano certificazioni precedenti.

Fognatura

tipologia: **mista**; rete di smaltimento: **tubi in PVC**; recapito: **fossa biologica**; ispezionabilità : **scarsa**; condizioni: **sufficienti**; conformità: **non a norma**.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**; alimentazione: **diretta da rete comunale**; rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**; condizioni: **da normalizzare**; conformità: **non a norma**.

- Note: Nel periodo di consulenza risultano in corso i lavori di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare per cui è ctu (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17). Pertanto, l'impianto idrico al piano primo non è completo e quindi non può essere considerato a norma. Inoltre, non risultano certificazioni precedenti.

Termico

tipologia: **autonomo**; alimentazione: **scarti riciclati**; rete di distribuzione: **tubi in rame**; diffusori: **termosifoni in ghisa**; condizioni: **da normalizzare**; conformità: **non a norma**.

- Note: La dichiarazione di conformità è sottoscritta da DE IOANNI MARIO IMPIANTI TERMOIDRAULICI - SAN GIOVANNI DI CEPPALONI (BN) C.F. DNMM-RA81E27A783K. Lo scrivente non ha avuto riscontro del libretto di manutenzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997 – in corso di completamento
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Nel periodo di consulenza risultano in corso i lavori di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare per cui è ctu (giusta CILA prot. 97816 del 17.11.2017 - istruttoria 0883/17). Csicché gli impianti al piano primo non sono completamente attivi e, quindi, gli impianti dell'unità abitativa non possono essere considerati a norma.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto a radiatori di ghisa alimentati da una caldaia a pellet
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2017
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità è sottoscritta da DE IOANNI MARIO IMPIANTI TERMOIDRAULICI - SAN GIOVANNI DI CEPPALONI (BN) C.F. DNMM-RA81E27A783K. Lo scrivente non ha avuto riscontro del libretto di manutenzione, per cui non ha potute tenere conto dell'impianto in oggetto nella redazione dell'A.P.E.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il più probabile valore di mercato del fabbricato  $V_m$  è uguale alla superficie commerciale ( $S_c$ ) per il prezzo al mq, ossia  $V_m = S_c \times P_{mq}$  (prezzo al mq). La superficie commerciale ( $S_c$ ), di seguito indicata superficie equivalente, è la superficie convenzionale vendibile, che rappresenta la superficie ottenuta sommando alla superficie calpestabile dell'immobile, le quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e del terrazzo. Il metro quadro commerciale viene determinato secondo le indicazioni di riferimenti condivisi derivanti dai criteri impiegati dall'Agenzia delle Entrate (OMI), dai coefficienti contenuti nel DPR 138/1998, dalla norma UNI EN 15733. Con riferimento all'Allegato C al D.P.R. n. 138/98, la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro por-

zioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non rientra nel computo della superficie calpestabile; mentre la superficie dei vani accessori di pertinenza di uso esclusivo, non comunicanti con i vani principali (soffitte, cantine, depositi e simili), viene computata nella misura del 25%. Inoltre non vengono valutati nel calcolo della superficie di una singola unità immobiliare gli spazi e le superfici condominiali, cioè comuni alle diverse unità immobiliari, che, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità immobiliare. Alla luce di quanto esposto, la superficie dell'appartamento viene computata al 100%, la superficie del balcone e del ballatoio di accesso nella misura del 25% ciascuna, in quanto pertinenze di ornamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
Balcone e ballatoio	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
		<b>246,00</b>		<b>219,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

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

Periodo: 2017.

Zona: Benevento.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: D1 periferia.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1200.

Valore di mercato max (€/mq): 1500.

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

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

L'edificio residenziale in oggetto viene in questa sede stimato attraverso la metodologia estimativa denominata "procedimento diretto" o "stima sintetica in base alle quotazioni di mercato". Tale metodologia è fondata sulla comparazione tra valori e circostanze già verificatisi e quelli attuali ed è determinata dalle caratteristiche intrinseche e posizionali dell'immobile che consentono di formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, da cui viene direttamente determinato il valore. Tale stima è vincolata alla destinazione urbanistica del bene e alle altre caratteristiche intrinseche e posizionali.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Buccirossi srl (Via Nicola Sala 38, 82100 Benevento (BN)); Agenzia immobiliare Centro (Via Gregorio VIII 13, 82100 Benevento (BN)); = O.M.I. Benevento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Destinazione residenziale: € 1.100/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	210,00	€ 1.100,00	€ 231.000,00
Balcone e ballatoio	9,00	€ 1.100,00	€ 9.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.900,00
Edificio e aree esterne non completati - detrazione del 25.00%			€ -60.225,00
Completamento lavori in corso - detrazione di € 15.000,00			€ -15.000,00
Valore corpo			€ 165.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.675,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	219,00	€ 165.675,00	€ 165.675,00

**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%)

€ 24.851,25

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: € 140.823,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 140.823,75

Data generazione:  
16-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Giuseppe Iadarola**

