

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INPS**

contro: .
- . . .

N° Gen. Rep. **89/2020**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 01 -

- a) Abitazione unifamiliare con corte esterna**
- b) Piccola area di terreno**

Esperto alla stima: arch. Rosanna Lorusso
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al n° 268

c.f.: LRSRNN65L52A783T ---- p.iva 01008750620
polizza professionale n° 013 00429125 – stipulata con GENERALI INA Assitalia

viale Mellusi n° 51 – 82100 Benevento

e mail : arch.rosannalorusso@gmail.com
pec: rosanna.lorusso2@archiworldpec.it

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030
(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 635, indirizzo via San Biagio n 23, piano S1 - T -1,
comune Limatola, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani , superficie mq 246 –
escluso aree scoperte mq 233, rendita € 433,82

Corpo: B

Categoria: terreno agricolo

sezione censuaria Limatola foglio 9, particella 636, qualità VIGNETO, classe 2,
superficie catastale mq 37, reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 2,22

2. Stato di possesso

Bene: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030
(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030
(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Si precisa che il piano seminterrato è accessibile a soggetti diversamente abili anche con difficoltà motoree perchè con accesso diretto dall'esterno .

I piani superiori sono collegati da scala. Al fine di poter fruire degli ambienti collocati ai piani da parte di soggetti con difficoltà a deambulare è necessario installare pedana o servo scala.

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Per soggetti con difficoltà a deambulare, data la presenza della scalinata, l'accesso al terreno risulta difficoltoso.

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030
(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Corpo: A

Creditori Iscritti: INPS

Corpo: B

Creditori Iscritti: INPS

5. Comproprietari

Beni: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030
(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Si precisa che sono usufruttuari dell'abitazione.

La nuda proprietà è detenuta da

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030
(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via San Biagio n° 33 - Limatola (BN) – 82030

(sugli atti e visura catastale è riportato il civico n° 23)

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

Valore abitazione e corte esterna (decurato degli oneri per la sanatoria stimati in € 5.000,00) = € 360.175,00

Valore area terreno (decurato degli oneri per la sanatoria/demolizione stimati in € 2.000,00) = € 3.000,00

Valore complessivo intero: € 363.175,00

N.B.:

Si precisa che il valore –lordo- dell'abitazione e corte esterna è stimato in € 365.175,00

Il bene è gravato dall'usufrutto detenuto

Se si considera l'usufrutto si ha:

La percentuale usufrutto secondo le tabelle 2023 è del 30% (percentuale determinata considerando l'età dell'usufruttario più giovane-

il valore dell'usufrutto € 365.175,00 x 30% = € 109.552,00

- Se si considera il valore dell'usufrutto, il valore dell'immobile viene decurtato dell'incidenza dell'usufrutto, per cui :

Valore abitazione e corte esterna € (365.175,00 – 109.552,00) = € 255.623,00

(A detto importo si detrae l'importo per gli oneri della sanatoria):

€ 255.623,00 – € 5.000,00 = € 250.623,00

- **Valore complessivo intero (nell'ipotesi di applicazione dell'incidenza dell'usufrutto):**

€ (250.623,00 + 3.000,00) = € 253.623,00

Beni in Limatola (BN)
via San Biagio n° 33

Lotto: 001

Abitazione unifamiliare con corte esterna e piccola area di terreno

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Biagio n° 33

(sugli atti e visura è riportato il n° 23, mentre all'ingresso del cancello è riportato il civico 33)

Quota e tipologia del diritto

1/1 () - Jusufrutto

Cod. Fiscale: () - Residenza: Limatola -

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nuda proprietà: () nato a ()

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: () nato a ()

foglio 9, particella 635, indirizzo via San Biagio n 23, piano S1 - T -1, comune Limatola,
categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani , superficie mq 246 - escluso aree scoperte mq 233,
rendita € 433,82

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

Confini:

NORD : part.Ila 636

SUD : part.Ila 624

EST : part.Ila 425

OVEST : part.Ila 258

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla visura catastale risulta proprietario dell'immobile il ()

Dagli atti risulta invece che il () ha il diritto di usufrutto.

Con atto del notaio Vincenzo Barletta del 26.08.1999, trascritto l'11.09.1999 al n 7233 di reg.
part. il () ha donato la nuda proprietà al figlio () nato a ()
() riservandosi l'usufrutto.

Regolarizzabili mediante: Voltura

Descrizione delle opere da sanare: Cambio nominativo

Voltura: € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note:

1. Si evidenzia che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;
2. Il sig. _____) insieme alla consorte sig. _____ detengono l'usufrutto vitalizio sull'abitazione.
Il sig. _____ lio degli usufruttuari, detiene la nuda proprietà del bene.

Note generali:

Si precisa inoltre che il civico riportato sulla visura e su tutti gli atti è il n° 23. Nello stato di fatto, così come indicato sulla tabella al cancello, il civico è n° 33

Identificativo corpo: B.

Terreno agricolo sito in via San Biagio n° 33

Quota e tipologia del diritto

1/1 d _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ o Civile: Coniugato –

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____, nato a Limatola;

sezione censuaria Limatola, foglio 9, particella 636, qualità VIGNETO,

classe 2, superficie catastale mq 37,00, - reddito dominicale: € 1,43, reddito agrario: € 2,22

Derivante da: Tipo Mappale del 09.11.1993 in atti dal 09.11.1993 (n. 23756.1/1993)

Confini:

NORD : strada provinciale 119 (via San Biagio)

SUD : part.IIIa 635

EST : part.IIIa 425

OVEST : 258

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note generali:

Si precisa inoltre che il civico riportato sulla visura e su tutti gli atti è il n° 23.

Nello stato di fatto, così come indicato sulla tabella al cancello, il civico è n° 33

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Limatola è un piccolo centro urbano che se pur appartenente alla provincia di Benevento ricade nel territorio del casertano di fatto è circondato per buona parte dei suoi confini con paesi della provincia di Caserta.

Il paese, caratterizzato dal borgo medievale, sorge ai piedi della collina nella valle Volturno, circondato dal massiccio del Taburno. Il quartiere dove è il bene oggetto di stima è in un'area prossima al centro, di natura prevalentemente residenziale ed in prossimità dell'area agricola.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado, Farmacia, Ufficio postale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Sant'Agata de' Goti, Caserta, Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello _ Architettura religiosa.

Principali collegamenti pubblici:

Autolinee pubbliche che percorrono giornalmente le tratte per i principali centri limitrofi

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Limatola (BN), via San Biagio n° 33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note bene.	O (nato a	detiene la nuda proprietà del
I coniugi	e	, dal
di usufrutto.		detengono sull'abitazione il diritto

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Limatola (BN), via San Biagio n° 33

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di INPS contro

A rogito di Pubblico Ufficiale Corte dei Conti in data 21/10/2009 ai nn. 46158

trascritto in data 02/11/2009 ai nn. 14616/10280;

ricadente sulla quota 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato in C.F. fg 9 part.IIIa 635.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di INPS contro

Derivante da: trascrizione n 14617 / 10281 del 2.11.2009;

A rogito di Pubblico Ufficiale Corte dei Conti in data 21/10/2009 ai nn. 46158

trascritto a in data 22/03/2010 ai nn. 3393/2434;

ricadente sulla quota di 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato in C.F. fg 9 p.IIIa 635.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INPS

A rogito di Pubblico Ufficiale UNEP Santa Maria Capua Vetere in data 01/09/2020 ai nn. 6771

trascritto a in data 19/10/2020 ai nn. 8481/6438;

Ricadente sulla quota di 1/2 di usufrutto ciascuno dell'immobile riportato in C.F. fg. 9 p.IIIa 635.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di INPS

A rogito di Pubblico Ufficiale Corte dei Conti in data 21/10/2009 ai nn. 46158

trascritto a in data 02/11/2009 ai nn. 14616/10280;

ricadente sulla quota 1/2 di usufrutto dell'immobile riportato in C.F. fg 9 part.IIIa 635.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INPS cont

A rogito di Pubblico Ufficiale UNEP Santa Maria Capua Vetere in data 01/09/2020 ai nn. 6771

trascritto a in data 19/10/2020 ai nn. 8481/6438;

Ricadente sulla quota di 1/2 di usufrutto ciascuno dell'immobile riportato in C.F. fg. 9 p.IIIa 635.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Limatola (BN), via San Biagio n° 33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Trattandosi di struttura autonoma, non sussiste nessuna forma di gestione condominiale.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI –

Si precisa che il piano seminterrato è accessibile a soggetti diversamente abili, anche con difficoltà motoree. I piani superiori sono collegati da scala. Al fine di poter fruire degli ambienti collocati ai piani da parte di soggetti con difficoltà a deambulare è necessario installare pedana o servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: dato non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: -----

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in Limatola (BN), via San Biagio n° 33

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Trattandosi di struttura autonoma, non sussiste nessuna forma di gestione condominiale.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per soggetti con difficoltà a deambulare, data la presenza della scalinata, l'accesso al terreno risulta difficoltoso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuta in quanto trattasi di terreno non

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: a Limatola
proprietario ante ventennio dal 16/05/1980.

In forza di atto di compravendita -

a rogito di notaio Vincenzo Barletta, in data 16/05/1980, ai nn. 9123;

trascritto in data 30/05/1980, ai nn. 5584/5190.

Titolare/Proprietario:

Fino al 11/09/1999

..... nati rispettivamente

In forza di atto di donazione; trascritto in data 11/09/1999, ai nn. 8933/7233.

Note: I coniugi

ino

Annalisa la nuda proprietà dell'appartamento riservandosi l'usufrutto vitalizio

Titolare/Proprietario:

..... nato a al oggi (attuale proprietario).

In forza di cessione quote della nuda proprietà; trascritto in data 11/09/1999, ai nn. 8935/7243.

Note: Con trascrizione atto del 11.09.1999 al n 8934/7242 il sig.

duto la quota del terzo in nuda proprietà dell'immobile alla

Con trascrizione atto dell' 11.09.1999 al n 8935/7243 la

attribuisce al

condividente

intera nuda proprietà dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

..... o a Limatola

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Barletta, in data 16/05/1980,
 ai nn. 9123; trascritto in data 30/05/1980, ai nn. 5584/5190.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Biagio n° 23

Numero pratica: 43/1980

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione casa per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Presentazione in data al n. di prot. 3736 del 23.09.1980

Rilascio in data al n. di prot.43 del 11.10.1980

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO SEMINTERRATO :adibito a locale taverna

PIANO RIALZATO :

1. superficie maggiore - la stanza pranzo/tinello si sporge su quello che nel progetto era il ballatoio scala esterna, e sul fronte posteriore (dal progetto la stanza misura m 9,00 , nello stato di fatto è m 11,97) ;
2. diversa distribuzione planimetrica - nel progetto sono raffigurate n° 2 stanze (cucina e tinello), nello stato di fatto l'ambiente è unico;
3. maggiore ampiezza del vano che sul progetto è indicato come cucina . Progetto m 2,90 stato di fatto 4,10

Regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: maggiore superficie e destinazione d'uso

sanatoria - spese tecniche - oneri: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Il rilascio del permesso a costruire in sanatoria è comunque subordinato alla superficie residua edificabile

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzioni utilizzate come depositi

Regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: maggiore superficie e destinazione d'uso

sanatoria - spese tecniche - oneri: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Il rilascio del permesso a costruire in sanatoria è comunque subordinato alla superficie residua edificabile.

Si precisa inoltre che laddove le costruzioni non fossero "sanabili" le stesse andrebbero demolite.

La cifra determinata per la sanatoria (pari a € 2.000,00) risulta congrua come spesa per la demolizione delle strutture e relativo trasporto a rifiuto del materiale oltre ogni onere per un lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Terreno agricolo**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione:****Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Il bene oggetto di stima è ubicato alla via San Biagio n° 33.

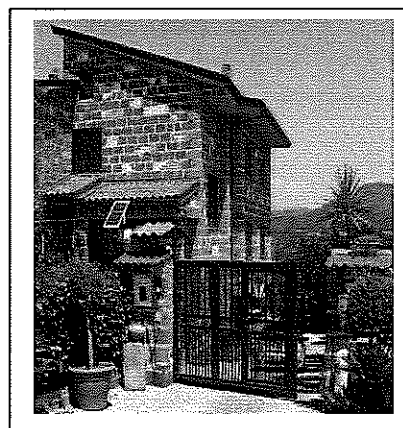
Detta via trova il suo imbocco sulla principale strada San Biagio dalla quale, mediante la traversa con la stessa denominazione, si arriva al cancello carraio di ingresso al bene in analisi.

Attraverso un cancello carraio si accede alla corte esclusiva, interamente recintata, che si sviluppa lungo il perimetro del fabbricato.

L'immobile, in ottimo stato di conservazione, è una casa indipendente che si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato oltre due livelli fuori terra) rivestita in muratura.

Il piano seminterrato, con ingresso esterno posto sul fronte posteriore del fabbricato, è composto prevalentemente da un ambiente unico, dove nella parte anteriore è collocata la zona cucina con annessa area pranzo/soggiorno. Nella parte posteriore è ubicato un wc, un locale tecnico e il corpo scala che conduce ai piani superiori. Gli interni sono finemente rifiniti e accessoriati.

Al piano rialzato, il cui ingresso è sul fronte anteriore prospettante il ballatoio della scala esterna, è composto da un ampio salone dove su una parete è un camino, ed altro vano unico adibito a studio. Oltre il wc. Il piano primo, collegato ai precedenti dalla scala interna, è ubicata la zona notte composta da tre camera da letto oltre servizio.

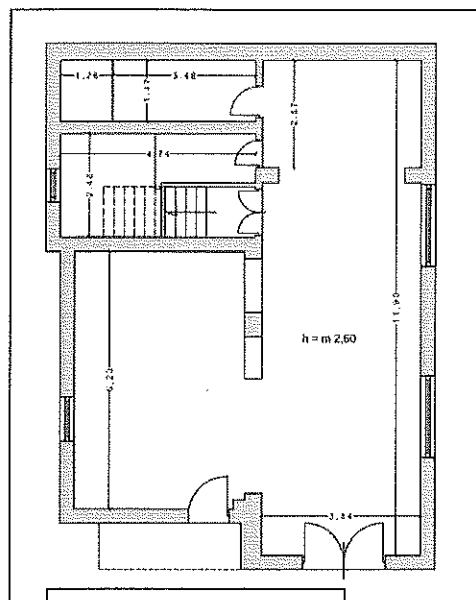


Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

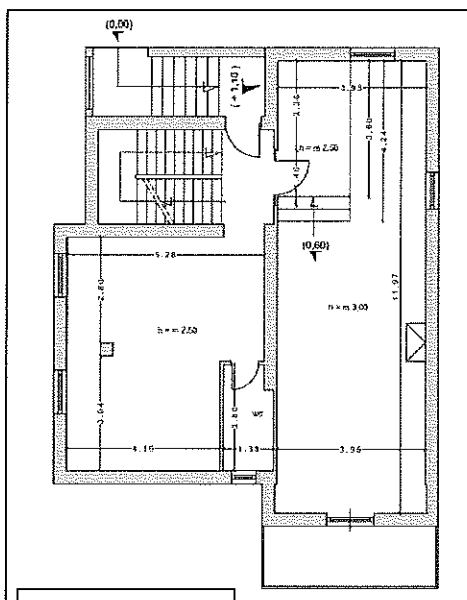
Nel corridoio è al soffitto una botola con scala retrattile per accedere al sottotetto, utilizzato come ripostiglio.

Gli ambienti, così sommariamente descritti, sono tutti finemente rifiniti.

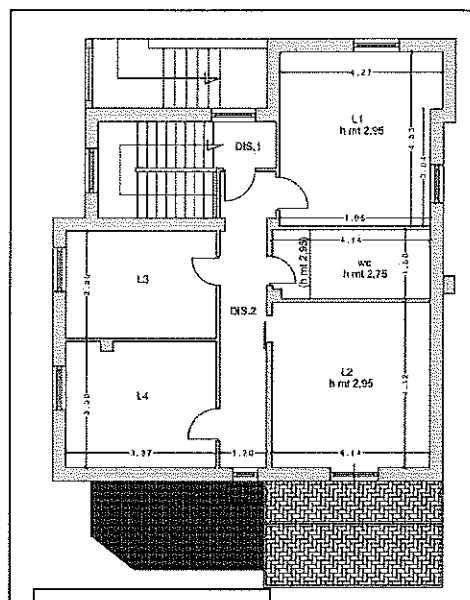
Al piano seminterrato i pavimenti sono in gres porcellanato , mentre ai piani superiori i pavimenti sono in parquet. Le pareti di tutti gli ambienti sono per lo più tinteggiate ad eccezione di alcune rivestite in muratura. I bagni sono rifiniti con pavimenti e piastrelle in ceramica.



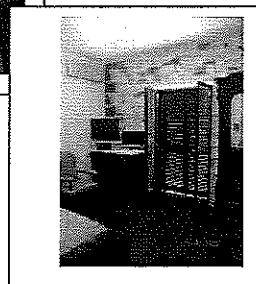
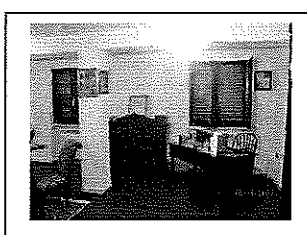
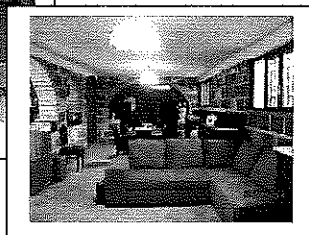
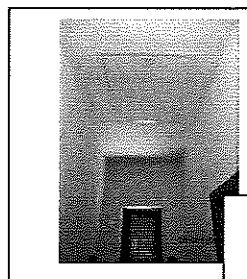
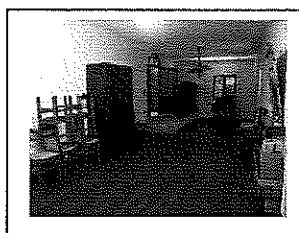
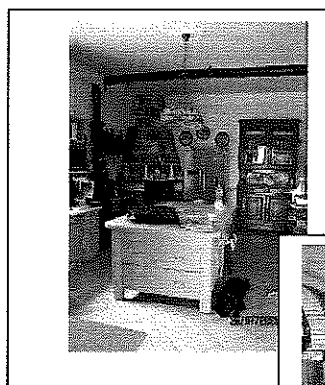
Piano seminterrato



Piano rialzato



Piano primo



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d usufrutto

Cod. Fiscale:

Residenza: Limatola –

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 731,00

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33 (sugli atti e visura catastale è riportato civico 23);

ha un'altezza utile interna di circa m. piano seminterrato $h = m\ 2,60$

piano rialzato h = m 3,00 - h = m 2,50

piano primo H= m 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in c.a e laterizi condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia anta battente materiale: alluminio con vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmot condizioni: ottime

Impianti:

Antifurto	tipologia: a contatti perimetral i conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Note	dato no reperito

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	dato non reperito

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	camera da letto pino primo

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 calcolo della consistenza del bene è effettuato sulla base della superficie commerciale rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitati.

1. FABBRICATO

Vetustà immobile: oltre 40 anni	1,10
Stato locativo: occupato con usufrutto	0,80
Riscaldamento: autonomo	1,05
Manutenzione: ottimo stato	1,00

Coefficiente (1,10 x 0,80 x 1,05 x 1,00) = 0,92

2. PIANO SEMINTERRATO

Piano	0,75
Luminosità	1,00

Coefficiente (0,75 x 1,00) = 0,75

3. PIANO RIALZATO

Piano 0,90

Luminosità 1,05

Coefficiente (0,90 x 1,05) = 0,945

4. PIANO RIALZATO

Piano 0,90

Luminosità 1,05

Coefficiente (0,90 x 1,05) = 0,945

Per cui:

Coefficiente piano seminterrato: (1+2) = (0,92 x 0,75) = 0,69 arrotondato a 0,70

Coefficiente piano rialzato = (1+ 3) = (0,92 x 0,954) = 0,87

Coefficiente piano primo = (1+4) = (0,92 x 0,945) = 0,87

5. SOTTOTETTO non abitabile nella misura del 35% della superficie**6. AREA ESTERNA** 10% dlla superficie (applicabile fino a 25 mq della superficie, l'eccedenza va calcolata al 2%)**7. Balconi** : nella misura del 25% della superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato - taverna	sup reale lorda	112,00	0,70	78,40
piano rialzato	sup reale lorda	112,00	0,87	97,44
piano primo	sup reale lorda	96,00	0,87	83,52
piano sottotetto	sup reale lorda	60,00	0,35	21,00
area esterna	sup reale netta	25,00	0,10	2,50
area esterna (superficie eccedente i 25 mq)	sup reale netta	314,00	0,02	6,28
balcone al piano rialzato	sup reale netta	7,00	0,25	1,75
balcone al piano primo	sup reale netta	5,00	0,25	1,25
		731,00		292,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

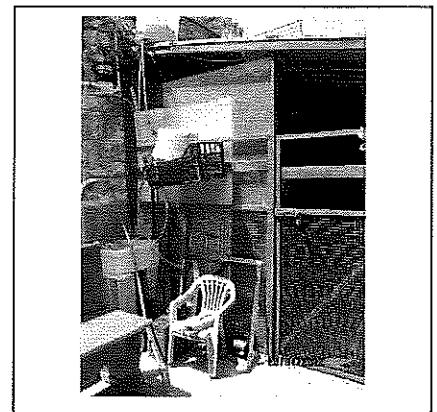
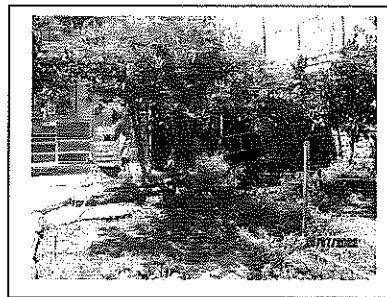
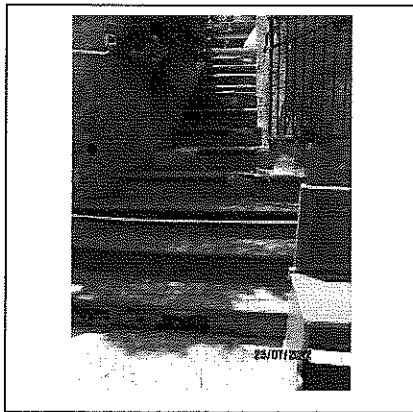
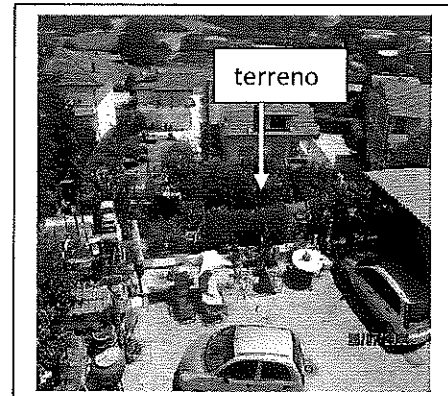
Descrizione:
Terreno agricolo di cui al punto B

L'immobile oggetto di stima è una piccola area di terreno posta a quota inferiore (circa mt 2,00) rispetto all'area di pertinenza dell'immobile di cui alla part.Illa 636.

Detta area è raggiungibile esclusivamente dalla predetta corte e collegata ad essa mediante una gradinata di circa 13 gradini.

L'area è in parte coltivata ad orto e ha al suo interno una piccola costruzione in muratura- priva di ogni rifinitura, eccetto la porta e la finestre in pvc- e una costruzione in lamiera .

Entrambe le costruzioni sono utilizzate a deposito e realizzate senza alcun titolo abilitativo



1. Quota e tipologia del diritto

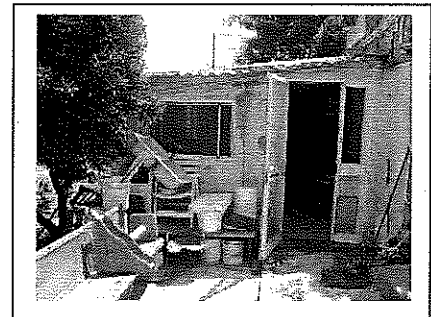
1/1 d ☐ piena proprietà

Cod. Fiscale: 055000

Stato Civile: Coniugato - Regime patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Per la comunione dei beni la comproprietaria è il coniuge



Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Non sono presenti impianti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato lo stato dei luoghi per la sua ubicazione e l'uso del terreno (orto), la scrivente-ritiene opportuno effettuare la stima "a vista dell'intero corpo".

Si ritiene congrua la superficie di mq 37,00 riportata sulla visura catastale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteris-

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

tiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, lo scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ha considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del quartiere, ha tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
Uffici del registro di Benevento;
Ufficio tecnico di Limatola.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 365.175,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato - taverna	78,40	€ 1.250,00	€ 98.000,00
piano rialzato	97,44	€ 1.250,00	€ 121.800,00
piano primo	83,52	€ 1.250,00	€ 104.400,00
piano sottotetto	21,00	€ 1.250,00	€ 26.250,00
area esterna	2,50	€ 1.250,00	€ 3.125,00
area esterna (superficie eccedente i 25 mq)	6,28	€ 1.250,00	€ 7.850,00
balcone al piano rialza- to	1,75	€ 1.250,00	€ 2.187,50
balcone al piano primo	1,25	€ 1.250,00	€ 1.562,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 365.175,00
Valore corpo			€ 365.175,00
Valore Accessori			€ 0,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Valore complessivo intero	€ 365.175,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

B. Terreno agricolo - orto

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 5.000,00
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

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]	292,14	€ 365.175,00	€ 0,00
B	Terreno agricolo	37,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.100,00
---	------------

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
---	--------

usufrutto	€ -109.552,00
-----------	---------------

8.5 a) Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile per l'intero (detratto delle spese di regolarizzazione)	€ 363.075,00
---	--------------

8.5 b) Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile se si considera la detrazione dell'usufrutto e le spese di regolarizzazione	€ 253.623,00
---	--------------

Data generazione:
20-01-2023

L'Esperto alla stima
arch. Rosanna Lorusso

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

ELENCO ALLEGATI:

- 01) Foglio di mappa n 9 del comune di Limatola;
- 02) Visura storica part.Illa 635;
- 03) Visura storica part.Illa 636;
- 04) Planimetria catastale part.Illa 635;
- 05) Rilievo fotografico;
- 06) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.Illa 635 _ piano seminterrato;
- 07) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.Illa 635 _ piano rialzato;
- 08) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.Illa 635 _ piano primo;
- 09) Documentazione rilasciata dal Comune di Limatola:
 - a. Certificate destinazione urbanistica;
 - b. Titolo abilitativo : C.E. n 43/1980
 - c. Atto asservimento
 - d. Nota trascrizione

