
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **117/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Villa unifamiliare

Esperto alla stima: Ing. Angelo Calligaro
Codice fiscale: CLLNGL72P23A783S
Email: angelo.calligaro1@virgilio.it
Pec: angelo.calligaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sant'Anna snc - Sorgenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Corpo: Villa unifamiliare

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con

Foglio 7, particella 1109, subalterno 24 (ex sub 20, 21, 22 e 23), indirizzo Via Sant'Anna snc, piano T-1-2-3, Comune Guardia Sanframondi, categoria A/2, classe 2, consistenza 17,5, superficie 528, rendita € 1400,89.

Foglio 7, particella 1109, subalterno 19, indirizzo Via Sant'Anna snc, piano S1, Comune Guardia Sanframondi, categoria C/6, classe 1, consistenza 131, superficie 153, rendita € 311,22.

2. Stato di possesso

Bene: Via Sant'Anna snc - Sorgenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Corpo: Villa unifamiliare

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sant'Anna snc - Sorgenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Corpo: Villa unifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sant'Anna snc - Sorgenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Corpo: Villa unifamiliare

Creditore procedente

Creditore intervenuto:



5. Comproprietari

Beni: Via Sant'Anna snc - Sorigenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Corpo: Villa unifamiliare

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari

6. Misure Penali

Beni: Via Sant'Anna snc - Sorigenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Corpo: Villa unifamiliare

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sant'Anna snc - Sorigenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Corpo: Villa unifamiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sant'Anna snc - Sorigenza - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

Valore complessivo intero: € 361.629,00



Beni in **Guardia Sanframondi (BN)**
Località/Frazione **Sorgenza**
Via **Sant'Anna snc**

Lotto: 1 - Villa unifamiliare

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: Villa unifamiliare.

Abitazione di tipo civile [A2] ubicata in Guardia Sanframondi (BN) CAP: 82034

Frazione: Sorgenza alla Via Sant'Anna snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 c. [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Foglio 7, particella 1109, subalterno 24 (ex sub 20, 21, 22 e 23), indirizzo Via Sant'Anna snc, piano T-1-2-3, Comune di Guardia Sanframondi, categoria A/2, classe 2, consistenza 17,5, superficie 528, rendita € 1400,89.

Derivante da: VARIAZIONE DEL 26/08/2023 PRATICA N. BN0051064 IN ATTI DAL 28/08/2023 PROTOCOLLO NSD N. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3585676.26/08/2023 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 51064.1/2023).

Note: Il sub 24 deriva dalla soppressione dei sub 20, 21, 22 e 23 in quanto è stata regolarizzata la documentazione catastale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

Foglio 7, particella 1109, subalterno 19, indirizzo Via Sant'Anna snc, piano S1, Comune Guardia Sanframondi, categoria C/6, classe 1, consistenza 131, superficie 153, rendita € 311,22.

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 29/08/2023 PRATICA N. BN0051522 IN ATTI DAL 30/08/2023 PROTOCOLLO NSD N. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 3605226.29/08/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 51522.1/2023)



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: E' stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento catastale:

- soppressione dei sub 20, 21, 22 e 23 e costituzione del subalterno 24 (civile abitazione) per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni;
- sub 19 (garage) per diversa distribuzione degli spazi interni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente procedura consiste in una villa unifamiliare che confina a nord e ovest con la strada comunale Sant'Anna, ad est con altra proprietà (Terreno - particella 1163) e a sud con un fabbricato ad uso civile abitazione.

L'immobile ricade nel centro urbano del Comune di Guardia Sanframondi, nelle immediate vicinanze della strada provinciale n. 67 di collegamento con i comuni di Castelvenere e Telesse Terme.

Caratteristiche zona: centrale normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi;

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONI CONTRO sulla scorta dei due certificati notarili agli atti del procedimento del 18 luglio 2018 e 4 settembre 2023

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

Derivante da: Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento repertorio 11605/2018 del 10-05-2018.

Trascritto all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 22/05/2018 ai nn. 5434/4447.

Note: Il Verbale di pignoramento immobili di cui sopra riguardava gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 7 particella 1109 ex sub 20, ex sub 21, ex sub 22 e ex sub 23 per la quota 1/1, ma poiché è stato effettuato l'aggiornamento catastale l'identificativo dei beni oggetto di pignoramento oggi è diventato il sub 24.

- **Iscrizione di ipoteca:**

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

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI.

A rogito di atto notarile pubblico, Notaio Nicola Angelone in data 11/01/2018 ai nn. 32113.

Trascritto all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 19/01/2018 ai nn. 667/45.

Importo ipoteca: € 52.000,00.

Note: L'ipoteca volontaria di cui sopra, interessava gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 7 particella 1109 ex sub 20, ex sub 21, ex sub 22 e ex sub 23 per la quota 1/1, ma poiché è stato effettuato l'aggiornamento catastale l'identificativo dei beni oggetto di pignoramento oggi è di-



ventato il sub 24.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento immobili a favore di

Derivante da: Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento repertorio 13757/2023 del 29-07-2023 (in estensione di quello pubblicato in data 22 maggio 2018 ai nn. 5434/4447) **gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Guardia Sanframondi al foglio 7 particella 1109 sub 19.**

Trascritto all'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 02/08/2023 ai nn. 9127/7210.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Napoli del 29 gennaio 2020, repertorio n. 55, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della

gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Guardia Sanframondi al foglio 7 particella 1109 sub 19.

Trascritto in data 18/02/2021 ai nn. 1577/1171.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattandosi di una villa unifamiliare non ci sono spese condominiali;

Millesimi di proprietà: Nessuna;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO;

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con
proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Tafuri, in data 02/09/2008 ai nn. 304315 e trascritto a Benevento in data 29/09/2008 ai nn. 8619/11627.

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita trascritto a Benevento in data 22/07/1992 ai nn. 7949/6998.

Note: La compravendita riguardava il suolo su cui insistono gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 7 particella 1109 sub 24 (ex sub 20, 21, 22 e 23) e sub 19.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 787 del 29.07.1992 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato monofamiliare e uno plurifamiliare da realizzarsi in località Sorgenza.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/11/1991

Rilascio in data 29/07/1192 al n. di prot. 3735



Numero pratica: 821 del 05.11.1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione edilizia n. 787/92 per la Costruzione di un fabbricato monofamiliare e uno plurifamiliare da realizzarsi in località Sorgenza.

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/09/1992

Rilascio in data 05/11/1992 al n. di prot. 5330.

Numero pratica: 848 del 17.03.1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto variativi del piano mansarda per la costruzione di un fabbricato monofamiliare da realizzarsi in località Sorgenza.

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/12/1992

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Note: Sulla scorta della documentazione tecnica acquisita al Comune di Guardia Sanframondi e dai sopralluoghi esperiti, la villa unifamiliare non risulta conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate per i seguenti motivi:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) presenza dell'ascensore interna di collegamento dal piano seminterrato (garage) al piano mansarda;
- 3) presenza della piscina al piano terra.

Di conseguenza, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario provvedere alla richiesta di un permesso di costruire in sanatoria (DPR del 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.).

Le spese per la regolarizzazione alle normative in materia urbanistica e edilizia sono quantificate in € 22.000,00 (euro ventiduemila/00).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di G.C. n. 06 del 29/01/2020
Zona omogenea:	B "zona di completamento"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Note sulla conformità:**Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.****Note: Non si dichiara la conformità urbanistica per quanto riportato nelle note sulla conformità edilizia.****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Villa unifamiliare**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in una villa unifamiliare ubicata nel Comune di Guardia Sanframondi in provincia di Benevento, alla contrada Sorgenza in via Sant'Anna snc.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione articolato su cinque livelli realizzato in cemento armato, con solai del tipo misto in c.a.p. e laterizi, fondazioni su travi continue, copertura a più falde con solai in c.a.p. e laterizi e manto di tegole portoghesi. La tompagnatura è stata realizzata con doppia fodera di mattoni forati e interposto strato di polistirene. Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni forati.

La villa unifamiliare confina a nord e ovest con la strada comunale Sant'Anna, ad est con altra proprietà (Terreno - particella 1163) e a sud con un fabbricato ad uso civile abitazione.

L'immobile ricade nel centro urbano del Comune di Guardia Sanframondi, nelle immediate vicinanze della strada provinciale n. 67 di collegamento con i comuni di Castelvenere e Telese Terme.

La villa è costituita da un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra, primo, secondo, e terzo mansardato (Allegato: RGE 117-2018_Grafici del rilievo metrico).

Il piano seminterrato adibito a garage è collegato al piano terra mediante una scala interna a chiocciola e tramite un ascensore interno.

Riguardo alla presenza dell'ascensore, in sede di sopralluoghi, non è stato possibile aprire le porte in nessun piano della villa né tantomeno verificare il regolare funzionamento.

L'ingresso carrabile al garage avviene direttamente dalla strada comunale Sant'Anna sul lato sud-ovest.

Al piano seminterrato di altezza utile interna 2,20 m, sono altresì presenti n. 2 ripostigli e un locale tecnico.

Il piano terra è suddiviso in: pranzo-soggiorno, cucina con camino, bagno e vano scala con annesso sottoscala ad uso ripostiglio. L'altezza utile interna è di 2,75 m.

Il piano terra è circondato su tre lati (nord, est e ovest) da una corte esclusiva di pertinenza in parte pavimentata e in parte destinata a giardino, oltre, a un porticato pavimentato e una piscina.

L'ingresso all'abitazione al piano terra avviene tramite due portoni pedonali ubicati uno sul lato nord e uno sul lato ovest.

Il piano primo è suddiviso in: salone, soggiorno, bagno, due camere di cui una con camino, terrazzo e due balconi. L'altezza utile interna è di 3,00 m.

Il piano secondo è suddiviso in: salone, tre bagni, tre camere, un terrazzo e un balcone. L'altezza utile interna è di 3,00 m.

Il piano terzo (mansarda) è suddiviso in: salone, due bagni, tre camere e tre balconi. L'altezza utile interna varia dai 2,80 m ai 2,30 m.

Il pavimento del:

- piano seminterrato è in cotto;
- piano terra è in cotto tranne il bagno, dove è presente il gres porcellanato;
- piano primo è in cotto nella camera identificata con il numero 2, in gres porcellanato nel bagno e nei restanti ambienti è stato posto in opera il parquet;
- piano secondo è in parquet tranne i bagni in gres porcellanato;
- piano terzo (mansarda) è in cotto nella camera identificata con il numero 6, in gres porcellanato nei bagni e nei restanti ambienti è stato posto in opera il parquet.

La villa unifamiliare presenta infissi interni ed esterni in legno oltre persiane alla romana e l'impianto di riscaldamento autonomo con elementi in ghisa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Residenza: Viale Colli Aminei n.40, Napoli - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale.

Eventuali comproprietari:**[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: Piena proprietà**Superficie complessiva di circa mq **957,70**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1992 (inizio dei lavori)

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale, la villa essendo disabitata presenta uno stato di manutenzione mediocre.

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrata l'infiltrazione di acqua piovana dalla copertura che ha interessato le pareti del piano secondo e terzo del prospetto principale (lato ovest).

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	[REDACTED]
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensore:

L'immobile dispone di ascensore	SI
Note ascensore	Duranti i due sopralluoghi effettuati, non è stato possibile aprire le porte dell'ascensore in nessun piano della villa né tantomeno verificare il regolare funzionamento.

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della "superficie commerciale" della villa unifamiliare, il sottoscritto CTU ha utilizzato il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Allegato B e C.

Secondo il D.P.R. n. 138/98, la superficie commerciale dell'unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (come nel caso in esame - intero edificio), si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25 e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie scoperta o assimilabile:

- del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pranzo-Soggiorno e vano scala (piano terra)	sup lorda di pavimento	65,30	1,00	65,30
Bagno 1 (piano terra)	sup lorda di pavimento	9,40	1,00	9,40
Cucina (piano terra)	sup lorda di pavimento	27,80	1,00	27,80
Porticato (piano terra)	sup lorda di pavimento	43,70	0,35	15,30
Corte esclusiva (piano terra)	sup lorda di pavimento	190,00	0,10	19,00
Salone 1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Bagno 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	8,20	1,00	8,20
Camera 1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	29,70	1,00	29,70
Balcone 1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	7,40	0,30	2,22
Soggiorno 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	15,50	1,00	15,50
Camera 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
Balcone 2 (piano primo)	sup lorda di pavimento	6,80	0,30	2,04
Terrazzo1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50



Terrazzo1 (piano primo)	sup lorda di pavimento	5,90	0,10	0,59
Salone 2 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	43,50	1,00	43,50
Bagno 3 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	8,20	1,00	8,20
Balcone 3 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	4,30	0,30	1,29
Camera 3 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	29,70	1,00	29,70
Bagno 4 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	9,30	1,00	9,30
Camera 4 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	17,60	1,00	17,60
Bagno 5 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
Camera 5 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	21,20	1,00	21,20
Terrazzo 2 (piano secondo)	sup lorda di pavimento	14,60	0,30	4,38
Salone 3 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	44,50	1,00	44,50
Bagno 6 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	8,20	1,00	8,20
Balcone 4 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	3,80	0,30	1,14
Camera 6 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	24,50	1,00	24,50
Balcone 5 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	5,20	0,30	1,56
Camera 7 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	21,50	1,00	21,50
Bagno 7 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	9,20	1,00	9,20
Camera 8 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	13,30	1,00	13,30
Balcone 6 (piano terzo)	sup lorda di pavimento	5,20	0,30	1,56
Garage (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	137,60	0,50	68,80
Ripostiglio 1 (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	2,90	0,50	1,45
Ripostiglio 2 (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	1,90	0,50	0,95
Locale caldaia (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	12,80	0,50	6,40
		957,70		624,78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Centro storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

Accessori

Villa unifamiliare

1. Piscina

Posta al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 55 mq

Profondità massima: 2,40 m

Valore a corpo: **€ 40.000,00**

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:**

Al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ho determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima facendo riferimento al metodo sintetico-comparativo (semplificato).

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Guardia Sanframondi;

Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre 2022 per le abitazioni civili.;

Altre fonti di informazione: Portali e siti di annunci immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Villa unifamiliare - 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>
Pranzo-Soggiorno e vano scala (piano terra)	65,30	€ 550,00	€ 35.915,00
Bagno 1 (piano terra)	9,40	€ 550,00	€ 5.170,00
Cucina (piano terra)	27,80	€ 550,00	€ 15.290,00
Porticato (piano terra)	15,30	€ 550,00	€ 8.415,00
Corte esclusiva (piano terra)	19,00	€ 550,00	€ 10.450,00
Salone 1 (piano primo)	51,00	€ 550,00	€ 28.050,00
Bagno 2 (piano primo)	8,20	€ 550,00	€ 4.510,00
Camera 1 (piano primo)	29,70	€ 550,00	€ 16.335,00
Balcone 1 (piano primo)	2,22	€ 550,00	€ 1.221,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 117 / 2018

Soggiorno 2 (piano primo)	15,50	€ 550,00	€ 8.525,00
Camera 2 (piano primo)	27,00	€ 550,00	€ 14.850,00
Balcone 2 (piano primo)	2,04	€ 550,00	€ 1.122,00
Terrazzo1 (piano primo)	7,50	€ 550,00	€ 4.125,00
Terrazzo1 (piano primo)	0,59	€ 550,00	€ 324,50
Salone 2 (piano secondo)	43,50	€ 550,00	€ 23.925,00
Bagno 3 (piano secondo)	8,20	€ 550,00	€ 4.510,00
Balcone 3 (piano secondo)	1,29	€ 550,00	€ 709,50
Camera 3 (piano secondo)	29,70	€ 550,00	€ 16.335,00
Bagno 4 (piano secondo)	9,30	€ 550,00	€ 5.115,00
Camera 4 (piano secondo)	17,60	€ 550,00	€ 9.680,00
Bagno 5 (piano secondo)	6,00	€ 550,00	€ 3.300,00
Camera 5 (piano secondo)	21,20	€ 550,00	€ 11.660,00
Terrazzo 2 (piano secondo)	4,38	€ 550,00	€ 2.409,00
Salone 3 (piano terzo)	44,50	€ 550,00	€ 24.475,00
Bagno 6 (piano terzo)	8,20	€ 550,00	€ 4.510,00
Balcone 4 (piano terzo)	1,14	€ 550,00	€ 627,00
Camera 6 (piano terzo)	24,50	€ 550,00	€ 13.475,00
Balcone 5 (piano terzo)	1,56	€ 550,00	€ 858,00
Camera 7 (piano terzo)	21,50	€ 550,00	€ 11.825,00
Bagno 7 (piano terzo)	9,20	€ 550,00	€ 5.060,00
Camera 8 (piano terzo)	13,30	€ 550,00	€ 7.315,00
Balcone 6 (piano terzo)	1,56	€ 550,00	€ 858,00
Garage (piano seminterrato)	68,80	€ 550,00	€ 37.840,00
Ripostiglio 1 (piano seminterrato)	1,45	€ 550,00	€ 797,50
Ripostiglio 2 (piano seminterrato)	0,95	€ 550,00	€ 522,50
Locale caldaia (piano seminterrato)	6,40	€ 550,00	€ 3.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 343.629,00
Spese di regolarizzazione tecniche detrazione di € 22000.00			€ -22.000,00
Valore corpo			€ 321.629,00
Valore Accessori - piscina			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 361.629,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.814,50



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa unifamiliare	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa piscina	624,78 mq oltre accessori (piscina)	€ 361.629,00	€ 180.814,50

Allegati

Allegati alla relazione:

- Verbali di sopralluogo;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Grafici del rilievo metrico;
- Documentazione fotografica.

Benevento, 08-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Angelo Calligaro

