

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK SPA**

contro:

N° Gen. Rep. 119/2016

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI

PERIZIA INTEGRATIVA

LOTTO 007 – Abitazione

Esperto della stima: architetto Maria Libera Pozzuto

Codice fiscale: PZZMLB59E55C846B

Studio in: Via Gioberti 33 – 82024 Colle Sannita

Telefono: 0824931171

Email: antonio-ciccone@alice.it

Pec: marialibera.pozzuto@archiworldpec.it



Il giorno 22 marzo 2017 il Giudice dell'Esecuzione Maria Letizia D'Orsi mi dava incarico di redigere una perizia integrativa riguardo al Lotto 007 – Abitazione, così identificato dalla perizia estimativa depositata via pec in data 04.09.2017. La perizia integrativa deve contenere il probabile valore di mercato dell'immobile denominato Lotto 007 – Abitazione.

In sede di perizia estimativa il Lotto in oggetto presentava degli abusi, sia a livello edilizio che urbanistico (assenza di concessioni edilizie, di permessi di costruire e di conformità con il Piano Regolatore, il volume realizzato risulta maggiore dei valori ammessi dal Piano Urbanistico per quella zona). Pertanto, all'interno della perizia estimativa, si dichiarava che gli abusi non potevano essere regolarizzati mediante istanza di sanatoria ma che l'immobile, per essere messo in regola, doveva essere demolito. Il prezzo presunto per questa operazione era stato calcolato pari circa a € 35.870,00.

Ciò premesso, per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si passa a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile denominato Lotto 007 – Abitazione "libero da abusi".

L'immobile in oggetto si trova in Benevento alla C/da Olivola ed è classificato come una abitazione di tipo civile [A2];

DATI CATASTALI:

Foglio 15, particella 620, subalterno 1, Indirizzo C/da Olivola, comune di Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 334 mq, rendita € 671,39;

Foglio 15, particella 620, subalterno 2, Indirizzo C/da Olivola, comune di Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 12 vani, superficie totale escluse aree scoperte: 137 mq, rendita € 1.611,35.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

L'immobile oggetto della stima è destinato ad abitazione ed ha, in pianta, una forma rettangolare; risulta, inoltre, suddivisa in due alloggi. Ha due piani fuori terra. La struttura portante è in cemento armato e la sua epoca di costruzione è, presumibilmente, della metà degli anni ottanta del secolo scorso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica della città di Benevento, vicino al piccolo aeroporto locale e ad una piscina coperta.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

L'immobile destinato ad abitazione, è diviso in due unità (sub 1 e sub 2); presenta una superficie complessiva di circa 574,39 mq. Ha due piani: Piano Terra destinato, prevalentemente, a cantine e depositi ed un Piano Primo dove trovano sistemazione le cucine, le sale da pranzo e le camere da letto con i servizi.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione generale del fabbricato si può dire che esso è mediocre. Infatti, l'immobile all'esterno si presenta con intonaco, in alcuni punti delle facciate, staccato; all'interno si vedono pavimenti divelti e in alcune stanze ci sono importanti infiltrazioni di umidità.

Per quanto attiene la struttura, essa è in cemento armato apparentemente in condizioni sufficienti. Gli infissi esterni sono in legno ed hanno una tipologia a doppia anta a battente, essi hanno anche gli scuretti in legno; sia gli infissi che gli scuretti sono abbastanza rovinati ed hanno bisogno di una ristrutturazione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Le dichiarazioni di conformità anche se richieste non sono state prodotte dalla parte esecutata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale deriva dalla superficie utile netta calpestabile e dai fattori correttivi di merito che fanno riferimento: al piano di appartenenza, all'esposizione, allo stato di manutenzione, alla presenza del riscaldamento o del balconi.

Nota: per la determinazione del valore di mercato del Lotto 007 – Abitazione, procedo determinando la stima dei singoli alloggi : P.lla 620 sub 1 e P.lla 620 sub 2.

Particella 620, sub1

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie Reale/potenziale</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie equivalente</u>
Abitazione piano terra	superf. interna netta	176,00	0,50	88,00
Abitazione piano primo	superf. interna netta	158,62	0,70	111,00
Balcone piano primo	sup. reale netta	2,10 336,72	0,30	0,63 199,00

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie Reale/potenziale</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie equivalente</u>
Abitazione piano terra	superf. Interna netta	105,31	0,50	52,65
Abitazione piano primo	superfi. Interna netta	118,01	0,70	82,60
Balcone1 piano primo	sup. reale netta	4,68	0,30	1,40
Balcone2 piano primo	sup. reale netta	9,67	0,30	2,90
		237,67		139,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare

Valori relative alla Agenzia del territorio

Periodo: II° semestre 2017

Fascia/Zona: Periferica

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. :5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1400,00

Accessori

Particella 620, sub 1

A

1. Cantina

posta al piano terra, composta da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Valore a corpo: **€ 6.840,00**

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00

A.

2. Deposito

posto al piano terra, composto da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 55 mq

Valore a corpo: € 20.950,00

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 40% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00

Particella 620, sub 2

A

1. Cantina

posta al piano terra, composta da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Valore a corpo: € 6.840,00

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 30% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00

A.

2. Deposito

posto al piano terra, composto da 1 vano, sviluppa una superficie complessiva di 22 mq

Valore a corpo: € 8.360,00

Note: il valore è stato ottenuto considerando il 40% della superficie utile per il valore di mercato pari ad €/mq: 950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistano nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recent valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portal immobiliari nazionali sul web è emerso che gli immobile in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di €/mq 950,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile interna).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare per il commune di Benevento zona periferica.

8.3 Valutazione corpi:

Particella 620, sub 1

Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina e deposito

Stima sintetica comparative parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra	88,00	€ 950,00	€ 83.600,00
Abitazione piano primo	111,00	€ 950,00	€ 105.450,00
Balcone piano primo	0,63	€ 950,00	€ 598,50

Valore corpo sub 1

Valore Accessori sub 1

Valore complessivo intero sub 1

€ 189.648,50

€ 27.790,00

€ 217.438,00

Particella 620, sub 2**Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina e deposito**

Stima sintetica comparative parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra	52,65	€ 950,00	€ 50.017,50
Abitazione piano primo	82,60	€ 950,00	€ 78.470,00
Balcone1 piano primo	1,40	€ 950,00	€ 1.330,00
Balcone2 piano primo	2,90	€ 950,00	€ 2.755,00

Valore corpo sub 2

Valore Accessori sub 2

Valore complessivo intero sub 2

€ 132.572,50

€ 15.200,00

€ 147.772,50

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] Lotto Unico**Stima sintetica comparative parametrica (semplificata)**

Destinazione	Superf. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra	140,65	€ 950,00	€ 133.617,50
Abitazione piano primo	193,60	€ 950,00	€ 183.920,00
Balconi piano primo	4,93	€ 950,00	€ 4.683,50

Stima sintetica comparative parametrica del corpo

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 322.221,00

€ 36.834,00

€ 359.055,00

€ 359.055,00



Riepilogo:

ID

Immobile

Superficie

lorda

**Valore intero
medio ponderale**

**Valore diritto e
quota**

A

Abitazione di tipo
Civile [A2] con an
nesso Cantina,
annesso Deposito

339,18

€ 359.055,00

€ 359.055,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 359.055,00

Allegati:

Rilievo fotografico

Colle Sannita,

L'Esperto alla stima

architetto Maria Libera Pozzuto

