
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Cerved Credit Management Spa, mandataria di AMCO SPA

contro: _____

N° Gen. Rep. **104/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito
Sito in Telese Terme alla Via Giovanni XXIII PAPA,
19, identificata catastalmente al F. 18 p.lla 346 sub 4**

Esperto alla stima: Ing Carlo Sebastiano Ruzzo
Codice fiscale: RZZCLS75T27A783L
Email: carloruzzo75@gmail.com
Pec: carlosebastiano.ruzzo@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

1. [REDACTED], foglio 18, particella 346, subal-
terno 4, indirizzo VIA GIOVANNI XXIII PAPA, interno 19, piano S1-T, comune TELESE, categoria
C/1, classe 3, consistenza 138, superficie 145, rendita € 2066,86

2. Stato di possesso

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data
22/06/2020 Tipologia contratto: Contratto di concessione del godimento con diritto di ac-
quisto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

5 Comproprietari

Beni: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Valore complessivo intero: € 178.350,00



Beni in Telese (BN)
Località/Frazione
Via Giovanni XXIII Papa 19

**Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito ,
identificato catastalmente al F.18 p.346 Sub 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. unità immobiliare F. 18 p.la 346 sub 4.

Negozi, botteghe [C1] sito in Telese (BN) CAP: 82037, Via Giovanni XXIII ,19 piano S1-T

Note: Locale commerciale sito al piano terra e locale deposito al piano interrato del Comune di Telese Terme (BN), identificato catastalmente al F. 18 p.la 346 sub 4 categoria c/1 classe 3. Al piano seminterrato risulta presente un locale , definito come annesso deposito la cui altezza risulta all'incirca 240 cm

Quota e tipologia del diritto

In Regime di Comunione dei Beni con [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED], foglio 18, particella 346, subalterno 4,
indirizzo VIA GIOVANNI XXIII PAPA, interno 19, piano S1-T, comune TELESE, categoria C/1,
classe 3, consistenza 138, superficie 145, rendita € 2066,86

Confini: L'intero complesso immobiliare confina

nord: Mappale 333;

sud: Mappale 307,114,110;

ovest: Via Giovanni XXIII Papa;

est: Mappale 106,108,337

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico- ricettive- Centri specialistici

Importanti centri limitrofi: Terme Di Telese, Centri di Specializzazione IRCSS, Gepos

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Grassano , Antiche Terme Telese

Attrazioni storiche: Torre Normanna

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Telese, Autobus urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Tipologia contratto: Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto, stipulato in data 22/06/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro ; A rogito di NOtaio ROMano Ambrogio in data 09/12/2014 ai nn. 43892/18201 in data 09/12/2014 ai nn. 11250/885; Importo ipoteca: € € 79000 ; Importo capitale: € 158.000,00.

- Verbale di Pignoramento:

Atto Giudiziario del 12/08/2022 , UFF. GIUD. UNEP presso il Tribunale di Benevento, nota di trascrizione R.G. n. 9971, R.P. 8264 a favore di AMCO -Asset Management Company S.p.A c.f. 05828330638 Contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: minima/ trascurabile

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al

momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è accessibile normalmente dalla strada comunale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non Riscontrata agli atti

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[Redacted] Nota presentata con Modello Unico n. 9658.1/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/11/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **11/2002**

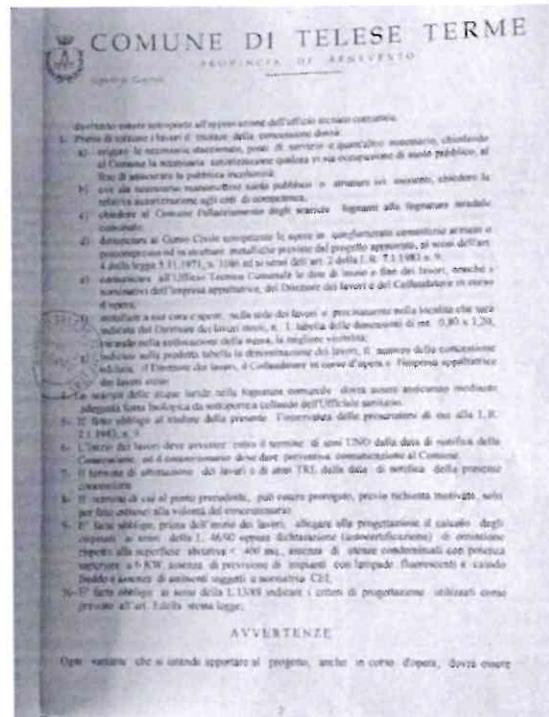
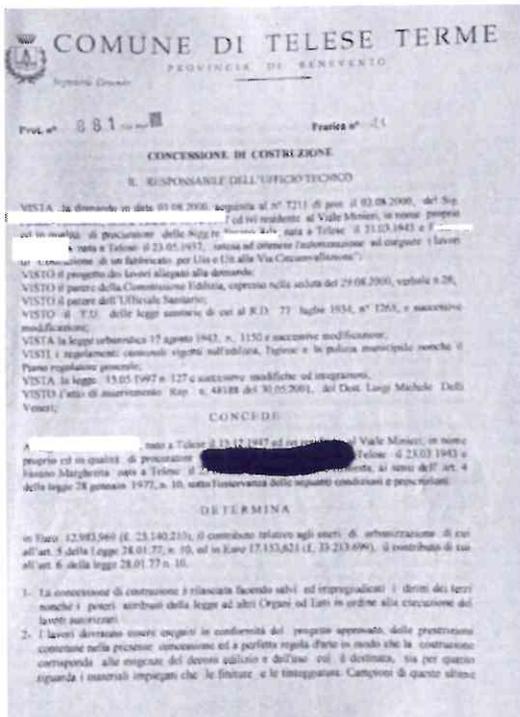
Intestazione: [Redacted]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER UIA E UIT ALLA VIA CIRCUMVALLAZIONE**

Oggetto: **nuova costruzione**

Rilascio in data **23/01/2002** al n. di prot. **11/2002**



COMUNE DI TELOSE (PR) - PROV. PR

- 2. Per quanto riguarda i tempi di lavoro, si intende che i lavori si svolgono a quote continue, salvo l'art. 4, § 1, lett. a).
- 3. Il lavoro si fa al posto prediletto, con eventuale presenza di lavoro notturno, alla decisione dell'Ente appaltatore.
- 4. Nel caso di inadempienza o inosservanza dei tempi predetti, l'Ente appaltatore si riserva il diritto di addebi- tarsi, con riserva di ricorso al Tar, 27 del n. 2, § 1, lett. a) del T. R. G.

AVVERTENZE

Dopo averne che il tecnico incaricato di progettare, anche in ogni ipotesi, abbia avuto conoscenza con le norme, modalità ed norme per il rilascio del permesso di costruire, il Comune per l'assunzione dei lavori non può essere responsabile nei confronti della società appaltatrice.

Il terreno di ubicazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere edificata e agibile, è quello indicato nella C.E. n. 11/2001.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il responsabile deve presentarsi, prima di allora, ad ottenere un nuovo permesso concausando la parte non ultimata.

Il presente permesso ha validità fino alla data di scadenza del rilascio. Qualora, per qualsiasi causa, i lavori non vengano iniziati, il concessionario, qualora venisse successivamente a lavori, dovrà presentare domanda per ottenere un nuovo permesso.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere verificata la presenza di eventuali vincoli di tutela, che il concessionario accetterà con tutti le condizioni e prescrizioni, senza alcun risarcimento.

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'impresa appaltatrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme previste in legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente permesso.

Da la Repubblica Municipale, il 20/05/2005

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Abitabilità/agibilità in data 23/05/2005 al n. di prot. 11419

Numero Pratica: SCIA n. 1806 del 02/02/2021, presentata dalla Sig.ra [redacted] al Comune di Telese, per Lavori di Ridistribuzione spazi interni e adeguamento igienico sanitario per realizzanda attività di Tavola calda e Bar.

COMUNE DI TELOSE (PR) - PROV. PR

TELOSE (PR) - PROV. PR

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

IN DATA 23/05/2005

VISTA la domanda, depositata il giorno dell'atto n. 1806 del 02/02/2021, in data della 09/02/2021, presentata dalla Sig.ra [redacted] in Telese, Telese alla via [redacted], presso il Comune di Telese (PR) - PROV. PR, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 230/2001 e s.m.i.

VISTA la Concessione di Licenza n. 11 del 23/01/2002 rilasciata alla Sig.ra [redacted] in data del 23/01/2002, ad un locale, in via [redacted], Telese, Telese, in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".

VISTA il Permesso di Costruire n. 11 del 23/01/2002 rilasciato alla Sig.ra [redacted] in data del 23/01/2002, con il quale è stata autorizzata la costruzione di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".

VISTA la documentazione allegata alla domanda, depositata il giorno dell'atto n. 1806 del 02/02/2021, che comprende:

1. Dichiarazione del direttore dei lavori ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 230/2001;
2. Certificato di abitabilità;
3. Copia del contratto di locazione;
4. Copia del contratto di affitto;
5. Dichiarazione di conformità;
6. Dichiarazione di conformità.

VISTI gli art. 23 e 24 del D.Lgs. n. 230/2001 e s.m.i. e l'art. 23 del D.Lgs. n. 230/2001 e s.m.i.

CERTIFICAZIONE

Che l'abitabilità non alla via [redacted] n. 11 del 23/01/2002, in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".

Il sottoscritto [redacted] in qualità di direttore dei lavori, autorizzato a

Il sottoscritto [redacted] in qualità di direttore dei lavori, autorizzato a

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

- 1. Che il Comune di Telese (PR) - PROV. PR, in data del 23/01/2002, ha concesso alla Sig.ra [redacted] la licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 2. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 3. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 4. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 5. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 6. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 7. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 8. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 9. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".
- 10. Che la Sig.ra [redacted] ha depositato la domanda di licenza n. 1806 del 02/02/2021, in data del 02/02/2021, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".

CERTIFICAZIONE

che l'abitabilità non alla via [redacted] n. 11 del 23/01/2002, in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar", in esecuzione della licenza n. 11 del 23/01/2002, con la quale è stata autorizzata l'apertura di un locale di attività di ristorazione, con la denominazione di "Tavola calda e Bar".

Il sottoscritto [redacted] in qualità di direttore dei lavori, autorizzato a

Il sottoscritto [redacted] in qualità di direttore dei lavori, autorizzato a

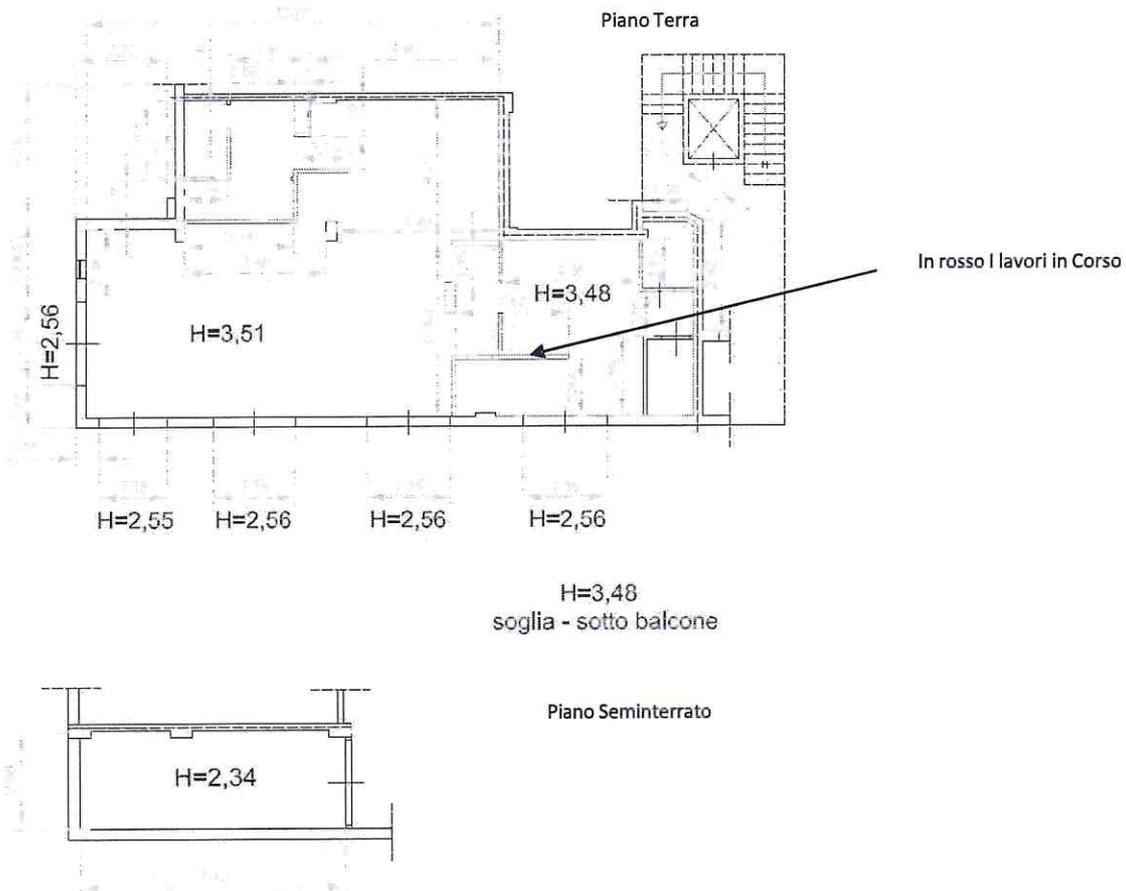
7.1 Conformità edilizia:

Relativamente al Bene in esame , individuato catastalmente al F 18 P. 346 Sub 4 , e oggetto di perizia

All'atto del sopralluogo il locale risulta modificato internamente per lavori di rifacimento spazi interni, con abbattimento delle tramezzature definite nella visura planimetrica e realizzazione di nuove pareti divisorie in cartongesso , in coerenza delle tavole di Progetto allegate in SCIA n. 1806 del 02/02/2021. Contestualmente anche l'altezza ha subito un ribassamento di 30 cm rispetto al piano 351 riscontrato per la realizzazione di un controsoffitto atto a contenere l'incasso dei corpi illuminanti e l'incasso delle nuove cassette di condizionamento..

NOTA: la Scia risulta presentata dalla [REDACTED] che ha un Diritto di godimento dell'immobile , ma non titolo di proprietaria.

Rilievo all'atto dei sopralluoghi :



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, con docfa da aggiornare ; costo eur 1000,00

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Edilizio Vigente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1
Rapporto di copertura:	0,8 mq/ mq
Altezza massima ammessa:	Hf = 14, 50 mt; H = 11, 00 m
Volume massimo ammesso:	3 mc/ mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1920 mc

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI relativamente all'impianto preesistente anno 2005
Note	L'impianto attualmente non risulta a norma in quanto le linee interne, risultano modificate nelle scatole derivazioni e parzialmente staccate seppur ancora esistenti gli interruttori di protezione. Il locale è oggetto di interventi di lavori interni relativamente alle pareti divisorie e soffitto

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no
Note	Impianto di climatizzazione estivo invernale , con cassette a soffitto e unità esterne.non funzionanti. Sono staccate le linee e non risulta funzionante.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

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

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

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di Telese Terme.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Benevento ;

Ufficio tecnico di Comune di Telesse (BN).

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	10	€ 1.230,00	€ 12.300
Piano terra	135	€ 1.230,00	€ 166.050
Valore corpo			€ 178.350,00
Valore complessivo intero			€ 178.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.350,00

Data generazione:
29-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing Carlo Sebastiano Ruzzo