

Tribunale di Benevento
PROCEDURA FALLIMENTARE

OMISSIS

N° Gen. Rep. **2/2018**
data udienza di verifica crediti: 12-06-2018 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1097

Esperto alla stima: Arch. Guglielmo Lombardi
Codice fiscale: LMBGLL67T06A783Q
Studio in: viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento
Telefono: 3294129421
Fax: 0824040077
Email: lombardiarchguglielmo@gmail.com
Pec: guglielmo.lombardi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Basilone Giorgio, foglio 32, particella 1097, subalterno 1, indirizzo CORSO UMBERTO I, comune COLLE SANNITA, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 VANI, superficie 37 MQ, rendita € 45,45

2. Stato di possesso

Bene: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

5. Comproprietari

Beni: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CORSO UMBERTO I - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 1097

Valore complessivo intero: 3.163,50

Beni in **Colle Sannita (BN)**
Località/Frazione **CENTRO STORICO**
CORSO UMBERTO I

Lotto: 1097

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 popolare [A4] sito in Colle Sannita (BN) CAP: 82024 frazione: centro storico, CORSO UMBERTO I

Note: Edificio demolito ad oggi parcheggio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 43% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Il bene oggetto di stima è in comproprietà tra Basilone Giorgio avente il 57% della proprietà ed il signor Testa Donato avente il 47% della proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Basilone Giorgio, foglio 32, particella 1097, subalterno 1, indirizzo CORSO UMBERTO I, comune COLLE SANNITA, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 VANI, superficie 37 MQ, rendita € 45,45

Derivante da: FOGLIO 32 P.LLA 1097

Millesimi di proprietà di parti comuni: 57%

Confini: IL BENE CONFINA CON: FOGLIO 32 P.LLA 1097 SUB 2 FOGLIO 32 P.LLA 1096; FOGLIO 32 P.LLA 561 VIA MONTEGRAPPA CORSO UMBERTO I

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: BENEVENTO,NAPOLI, CAMPOBASSO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: CHIESA DELL'ANNUNZIATA E CHIESA ARCIPETRALE DI SAN GIORGIO MARTIRE.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Ad oggi utilizzato come parcheggio incustodito a servizio della comunità

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 0.

Millesimi di proprietà: 57%

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: l'edificio risulta ad oggi demolito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio risulta essere edificato ante 1942

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'edificio è stato realizzato ante 1942

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con Decreto del 31/07/1987, del Presidente della Comunità Montana "A. Tammaro"
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 mc/mq / 1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

L'edificio, all'epoca composto da due livelli con due proprietari, è ad oggi demolito, come tutti gli edifici limitrofi (particelle 1094,1095, 1906 e 561), ed utilizzato come area di sosta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 43% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: piano primo ma ad oggi il fabbricato risulta diruto

L'edificio è stato costruito nel: accatastato nel 1940

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato demolito a seguito di eventi sismici, così come gli immobili contigui (p.lle 1094, 1095, 1096 e 561). Ad oggi l'area di sedime viene utilizzata come parcheggio

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

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 essendo il fabbricato ad oggi demolito si è proceduto con i mq risultanti dalle planimetrie e dalle visure catastali. Per quanto detto risultano mq 37 per il sub 1, parte dei beni oggetto della procedura e mq 27,50 per il subalterno 2, di proprietà di altro soggetto, per un totale di mq 64,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Per la determinazione della superficie da stimare si è fatto riferimento al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138. Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato. I valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente: Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti. Nel caso in esame come criteri di stima si è fatto riferimento al costo al mq di terreni edificabili non essendo possibile tenere in conto quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Colle Sannita;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 90€/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.330,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	37,00	€ 90,00	€ 3.330,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.330,00
Valore corpo			€ 3.330,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.330,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.330,00

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 popolare [A4]	37,00	€ 3.330,00	€ 3.330,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
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:	€ 3.163,50
---	-------------------

Data generazione:
20-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi