

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 1630

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: 1630

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

BASILONE GIORGIO, foglio 32, particella 1630, subalterno 4, indirizzo CALATA INDIPENDENZA, piano T-1, comune COLLE SANNITA, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 VANI, superficie 28 MQ, rendita € 34,86

2. Stato di possesso

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

Lotto: 1630

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 1630

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 1630

5. Comproprietari

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

Lotto: 1630

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

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

Lotto: 1630

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 1630

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

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

Lotto: 1630

Valore complessivo intero: 1.540,80

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

Lotto: 1630

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 rurale [A6] sito in Colle Sannita (BN) CAP: 82024 frazione: CENTRO STORICO, CALATA INDIPENDENZA

Note: Il bene originariamente era un edificio rurale composto da cinque subalterni. Ad oggi risulta area di sedime del fabbricato demolito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 5% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 33,33% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 33,33% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 33,33% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: BASILONE GIORGIO, foglio 32, particella 1630, subalterno 4, indirizzo CALATA INDIPENDENZA, piano T-1, comune COLLE SANNITA, categoria A/6, classe 2, consistenza 1,5 VANI, superficie 28 MQ, rendita € 34,86

Derivante da: FOGLIO 32 PARTICELLA 230

Confini: IL BENE CONFINA CON: FOGLIO 32 PARTICELLA 1630 SUBALTERNO 5; FOGLIO 32 PARTICELLA 1630 SUBALTERNO 6; FOGLIO 32 PARTICELLA 1630 SUBALTERNO 7; FOGLIO 32 PARTICELLA 1630 SUBALTERNO 8; FOGLIO 32 PARTICELLA 229; STRADA COMUNALE "CALATA INDIPENDENZA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro storico di Colle Sannita

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: IL BENE, ORIGINARIAMENTE FABBRICATO RURALE, AD OGGI RISULTA AREA DI SEDIME,

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: nessuna

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo rurale [A6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si determina la conformità edilizia in quanto il bene è antecedente al 1967 e antecedente al 1942.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 MC/MQ/ 1,10MC/MQ
Rapporto di copertura:	0,50 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A**

Il bene, originariamente fabbricato con più proprietà, è stato demolito per cui risulta la sola area di sedime dello stesso.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 5% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 33,33% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 33,33% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 33,33% - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS

OMISSIS - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **19,26**

E' posto al piano: t-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ad oggi risulta demolito

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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 bene ad oggi un rudere si è deciso di considerare la consistenza sommando i mq esistenti e ricavandone, in proporzione i mq di proprietà. Per quanto detto il sub 4 sarà valutato nella percentuale del 16,60 % dell'intera area

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

residenziale	sup lorda di pavimento	19,26	1,00	19,26
		19,26		19,26

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un 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, essendo il bene demolito, non essendo possibile tenere in conto quanto previsto dal al D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Colle Sannita;

Ufficio tecnico di Colle Sannita;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 60/90;

Altre fonti di informazione: Agenzia di zona e agenzie on line.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.540,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	19,26	€ 80,00	€ 1.540,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.540,80
Valore corpo			€ 1.540,80
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero € 1.540,80
 Valore complessivo diritto e quota € 0,00

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 rurale [A6]	19,26	€ 1.540,80	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€ 1.540,80**

Data generazione:
20-03-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi