

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 868

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: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

Corpo: A

Categoria: residenziale

Basilone Giorgio, sezione censuaria COLLE SANNITAfoglio 32, particella 868, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,35,

2. Stato di possesso

Bene: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

5 Comproprietari

.

Beni: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA DELLA LIBERTA' - CENTRO STORICO - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 868

Valore complessivo intero: 10.800,00

Beni in **Colle Sannita (BN)**
Località/Frazione **CENTRO STORICO**
VIA DELLA LIBERTA'

Lotto: 868

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.

residenziale sito in Colle Sannita (BN) CAP: 85024 frazione: centro urbano, via della Libertà

Note: Nella realtà il bene risulta essere deposito

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Basilone Giorgio , sezione censuaria COLLE SANNITA, foglio 32, particella 868, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,35

Confini: IL,BENE CONFINA CON VIA DELLA LIBERTA'; FOGLIO 32 P.LLA 1608; FOGLIO 32 P.LLA 1806; VIA ROMA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il bene risulta solo al Catasto Terreni, non è mai stato dichiarato al catasto fabbricati

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova nei pressi del centro storico, nelle vicinanze del Comune 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 deposito risulta chiuso con catena, all'interno sono conservati materiali di cui non si conosce la proprietà, trattasi mi mobili biciclette ed altro.

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: Non specificato

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 compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

residenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATI RINVENUTI DOCUMENTI URBANISTICI INERENTI IL DEPOSITO NONOSTANTE LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI. IL COMUNE NON HA DOCUMENTAZIONE O NON RIESCE A RINVENIRLA ESSENDO UN FABBRICATO REALIZZATO NEGLI ANNI 80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie inerenti il fabbricato. Per tale motivo non si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: NON SONO STATI RINVENUTI DOCUMENTI URBANISTICI INERENTI IL DEPOSITO NONOSTANTE LA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI.

IL COMUNE NON HA DOCUMENTAZIONE O NON RIESCE A RINVENIRLA ESSENDO UN FABBRICATO REALIZZATO NEGLI ANNI 80

7.2 Conformità urbanistica:

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	5 MC/MQ / 1,10 MC./MQ
Altezza massima ammessa:	10,50 M

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

TRATTASI DI DEPOSITO/AUTORIMESSA POSTO SU VIA DELLA LIBERTA' SENZA RIFINITURE. E' PRESENTE UN CANCELLO IN FERRO CHIUSO CON LAMIERE

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE E' NON RIFINITO E CHIUSO DA UN CANCELLA IN LAMIERA

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	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 è stato elaborato scondo quanto riportato nel DPR 23 marzo 1988, n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

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

L'immobile seppur identificato al catasto Terreni risulta essere un deposito posto al di sotto di una rampa di accesso ad altra abitazione posta su via Roma. La stima avrà come oggetto il deposito posto su via della Libertà. Per quanto detto la stima terrà conto del valore reale del bene così come risulta ad oggi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Colle Sannita;

Ufficio tecnico di Colle Sannita;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della Provincia di Benevento ed Agenzie on line, Osservatori del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 90/150.

8.3 Valutazione corpi:**A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	90,00	€ 120,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale	90,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00

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: **€ 10.800,00**

Data generazione:
13-04-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi