

**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 481**

**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:** 481

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale

BASILONE GIORGIO PROPRIETA' PER 1/2 MASCIA MARIA GRAZIA NUDA PROPRIETA' PER 1/2 PALMIERI ANNUNCIATA USUFRUTTO PER 1/2, sezione censuaria COLLE SANNITA foglio 30, particella 481, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, superficie catastale 25 MQ, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0,10,

### 2. Stato di possesso

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

**Lotto:** 481

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

**Lotto:** 481

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

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

**Lotto:** 481

### 5. Comproprietari

.

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

**Lotto:** 481

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

### 6. Misure Penali

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

**Lotto:** 481

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

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

**Lotto:** 481

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

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

**Lotto:** 481

**Valore complessivo intero:** 3.500,00

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

### **Lotto: 481**

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: 82024 frazione: CENTRO STORICO, Viale Meomartini**

Note: Il bene viene individuato al catasto Terreni di Benevento anche se nella realtà trattasi di spazio esterno pavimentato con all'interno una tettoia ed una scala di collegamento verso aree a giardino attrezzato.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: BASILONE GIORGIO PROPRIETA' PER 1/2 MASCIA MARIA GRAZIA NUDA PROPRIETA' PER 1/2 PALMIERI ANNUNCIATA USUFRUTTO PER 1/2 , sezione censuaria COLLE SANNITA, foglio 30, particella 481, qualità SEMIN ARBORATO, classe 1, superficie catastale 25 MQ, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0,10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'area oggetto di stima, in realtà trattasi di superficie pavimentata con all'interno una tettoia e delle scale per accedere al terreno e giardino attrezzato, si trova in Colle Sannita al viale Meomartini in zona di espansione. La zona comprende prevalentemente aree residenziali e servizi.

**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:

**Occupato** da OMISSIS

### 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:** 1/2

**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:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 *Conformità edilizia:*

residenziale

#### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL 31/07/1987 DEL PRESIDENTE DELLA COMUNITA' MONTANA "A. TAMMARO"
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 MC/MA / 1,10 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	10,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

TRATTASI DI SPAZIO TRA DUE PALAZZI SU VIALE MEOMARTINI. ALL'INTERNO DELLO SPAZIO PAVIMENTATO E' STATA REALIZZATA UNA TETTOIA PER RICOVERO AUTO ED UNA SCALA CHE CONSENTE L'ACCESSO AI TERRENI POSTI SUGLI SPAZI A VERDE ED ATTREZZATI POSTI SUL LATO POTERIORE DEL BENE.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

il terreno risulta di forma RETTANGOLARE

Condizioni generali dell'immobile: IL BENE SI TROVA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

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

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

Note	ESSENDO SPAZIO ESTERNO L'IMPIANTO ELETTRICO DELL'ABITAZIONE ILLUMINA ANCHE IL BENE OGGETTO DI STIMA
------	---

**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 è stato elaborato considerando i mq del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</b>

**Accessori**

A

1. autorimessa

Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq  
Destinazione urbanistica: B  
Valore a corpo: € 1500

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di Stima adottato è quello diretto. Il valore del terreno è considerato tenuto in conto la capacità edificatoria e, nel caso in esame, quanto è già stato realizzato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Colle Sannita;

Ufficio tecnico di Colle Sannita;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della provincia ed agenzie on line;

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

**8.3 Valutazione corpi:****A. residenziale con annesso autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	25,00	€ 80,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.000,00
Valore corpo			€ 2.000,00
Valore Accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 3.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	residenziale con annesso autorimessa	25,00	€ 3.500,00	€ 17,50

**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: **€ 3.500,00**

Data generazione:  
20-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guglielmo Lombardi**