



Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

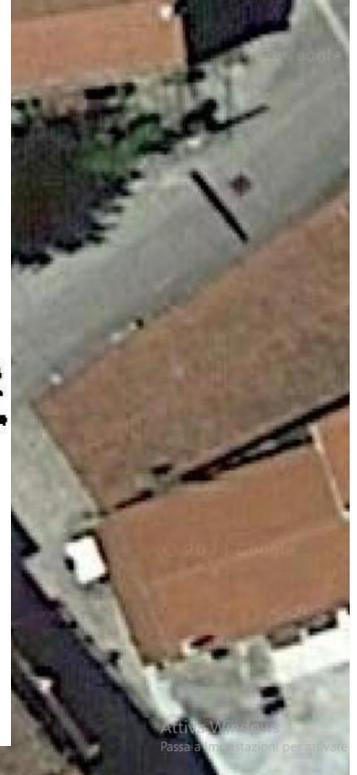
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	820	L	2,8	4,1	N



Via Casale Valle

41.374585, 14.665929



Tribunale di Benevento PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
(P. IVA:13048380151 .)

contro: XXXXX

N° Gen. Rep. **96/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Esperto della Stima: Ing. Carlo Sebastiano Ruzzo

Codice fiscale: RZZCLS75T27A783L

Partita IVA: 01476460629

Studio in: Morcone (BN), c.da Cuffiano

Email: Carloruzzo75@gmail.com

Pec: Carlosebastiano.ruzzo@pec.it

Lotto: 1 - Unità immobiliare sita in Sassinoro via Casale Valle n.3 , identificata catastalmente al F. 7 p.IIa 133

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 9-11 luglio 2022 fu notificato l'atto di pignoramento sui compendi immobiliari identificati ai Sig.ri SXXXXXXXXX . La parte creditrice Red Sea Spv S.r.l., e per essa , quale mandataria, Prelios Credit Servicing

S.p.a , rappresentata da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A , in data 29/07/2022 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: unità immobiliare F. 7 p.IIa 133.

Fabbricato rurale di tipo Abitativo [A6] sito in via Casale Valle n.43

Quota e tipologia del diritto

- **1/2 di XXXX - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX
- **1/2 di XXXXX - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: XXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXX- proprietaria per 1/2 , e XXXXX - proprietario per 1/2 , , foglio 7, particella 133, indirizzo Via Casale Valle n.43, Comune di Sassinoro, categoria A/6, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 164,49 ;

Confini: L'immobile e la sua area di sedime confina

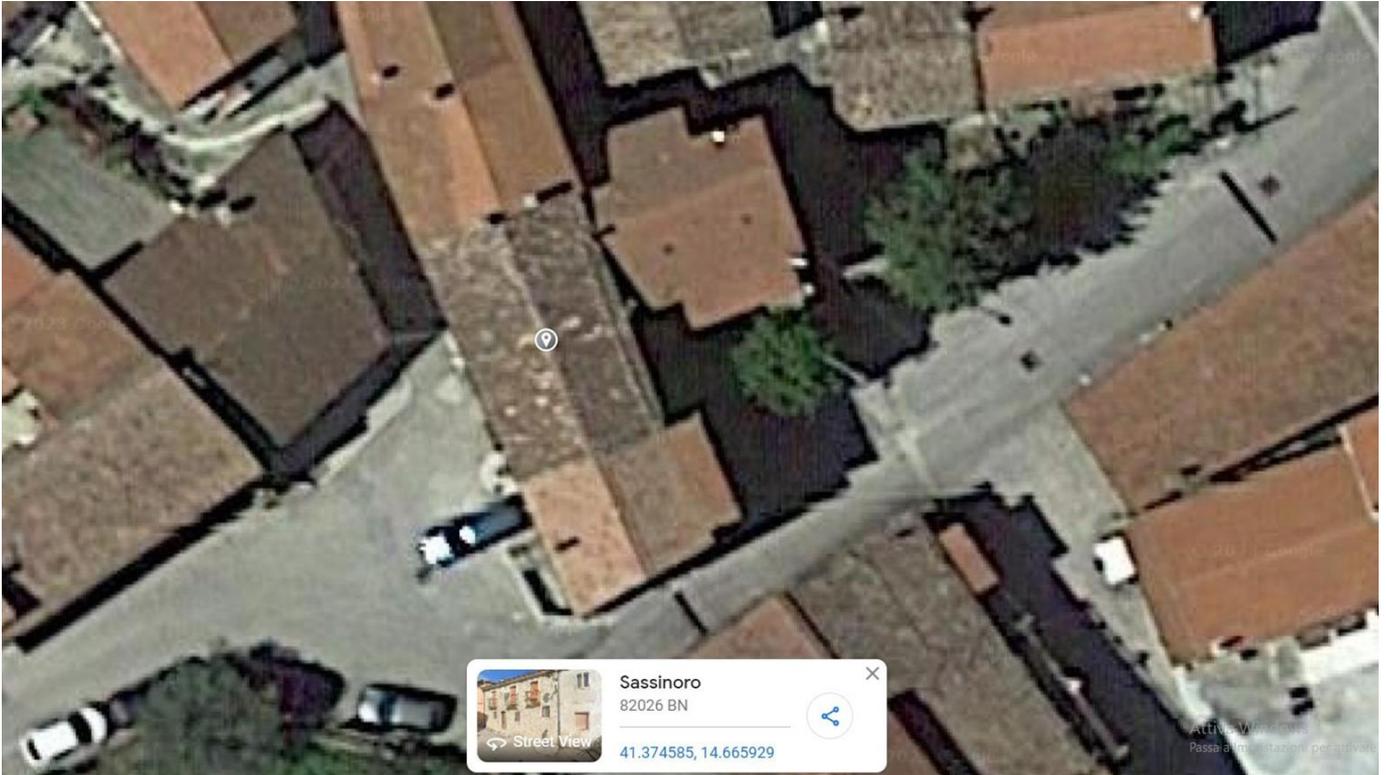
nord: Fabbricato " XXXXX";

sud: Fabbricato " XXXXX";

ovest: area pubblica via Casale Valle ;

est: Fabbricato " XXXXX" e Via Casale Valle ;

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:
41°22'28.5"N 14°39'57.3"E



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione civile di tipo rurale sia in Via Casale Valle 43 del Comune di Sassinoro(BN), identificato catastalmente al F. 7 p.lla 133 categoria A/6 classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 164,49 €.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli piano terra, piano 1° e piano 2°.

Il piano terra è composto da: cucina rustica e cantinola per alimenti .

Il piano primo è composto da: cucina e sala pranzo con un bagno sottoscala .

Il piano primo è composto da : n.3 Camere da letto con balconi

La struttura portante dell'intero fabbricato è di tipo misto.

L'immobile oggetto della presente procedura, è stato originariamente realizzato a cavallo degli anni 50/60 e certamente prima del 1967 , come anche dichiarato dall'ufficio tecnico del Comune di Sassinoro, seppure poi negli anni successivi ha subito delle variazioni interne e sul prospetto lato est.

Nessuna documentazione tecnica documentale inerente il fabbricato e i relativi interventi di modifica e/o manutenzione ordinaria/straordinaria sullo stesso praticati è stata potuta accertare all'ufficio tecnico del Comune di Sassinoro.

Agli atti è stata riscontrata la planimetria catastale agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano risalente alla data 18/10/1959.

Caratteristiche zona: centrale-periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi offerti dalla zona: area abitativa, ubicata nelle vicinanze della palestra e campo sportivo, ubicata ad Est del municipio a circa 200 mt dallo stesso.

Caratteristiche zone limitrofe: abitativo

Attrazioni paesaggistiche: Santuario di Santa Lucia , aree verdi con percorsi naturalistici verso il Parco del Matese.

Attrazioni storiche: Santuario Santa Lucia , a 15 min dal sito archeologico Altilia di Sepino

Principali collegamenti pubblici: Autobus,

3. STATO DI POSSESSO:

Fabbricato rurale di tipo Abitativo [A6] sito in via Casale Valle n.43

L'immobile allo stato risulta abitato saltuariamente dai proprietari o loro familiari in occasione dei periodi di vacanze estive, invernali od occasionali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico:

nessuna

- Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

Identificativo corpo: fabbricato F. 7 p.IIa 133

➤ Nota trascrizione R.G. n. 8601, R.P. 7116, presentazione n.7 del 08/08/2022 - Atto giudiziario del 11/07/2022, n. rep. 1252 ,
a Favore di RED SEA SPV S.r.l.
Contro sogg.1 : XXXXXX,
sogg.2 : XXXXXX

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non si riscontrano Spese da addurre a tali parti .

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non si riscontrano dati

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risultano debiti da parte dell'occupante.

Attestazione Prestazione Energetica:

Dagli atti documentali consultati/ richiesti in deposito al Comune di Sassinoro non è stata riscontrata alcuna documentazione APE. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato abitato dagli anni 60 circa in poi, anni in cui non era in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. L'obbligo è stato introdotto dal Dlgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Identificativo corpo: Fabbricato F. 7 p.Ila 133

Situazione degli intestati a seguito di Atto di Donazione del 18/10/1995 P.U. XXXXXX, sede Roma, Rep. N. 91430 , trascrizione n.8558.1 /1995 in atti dal 06/12/1995 :

XXXXXXXXXXXX , proprietario 1/2 XXXXX, proprietario 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Sassinoro (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato ante 1967, e nessuna documentazione tecnica è stata trovata dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune.

7.1 Conformità edilizia:

IL fabbricato è stato costruito antecedente al 1967 , e nessun titolo edilizio è stato trovato

Fabbricato rurale di tipo Abitativo [A6]

Corpo : Civile abitazione di tipo rurale F. 7 p.Ila 133

7.2 Conformità Strutturale/catastale:

Fabbricato rurale di tipo Abitativo [A6]

Corpo : Civile abitazione di tipo rurale F. 7 p.lla 133

Rispetto alla planimetria catastale , agli atti del Catasto Edilizio Urbano ,depositata a far data dal 18/10/1959

Si riscontrano le seguenti difformità :

Al piano terra , la porta di accesso è stata allargata; internamente eliminato il muro divisorio con realizzazione di trave in cls armato di rinforzo al solaio ; è stato realizzato un vano wc;

In corrispondenza del piano 1°, internamente risulta abbattuto il muro di collegamento divisorio , realizzata la trave in cls armato con pilasti laterali di sostegno al solaio sovrastante e di collegamento le mura perimetrali ; risulta realizzato un foro di apertura nel solaio di interpiano verso il PT per alloggio di una scala a chiocciola autoportante; risulta eliminato il muro divisorio di ripostiglio.

Per le irregolarità è necessario aggiornare il docfa € 1000

Scia Edilizia con deposito Sismico e verifica interventi locali: € 5000

Abitazione civile di tipo rurale sia in Via Casale Valle 43 del Comune di Sassinoro(BN), identificato catastalmente al F. 7 p.lla 133 categoria A/6 classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 164,49 €.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli piano terra, piano 1° e piano 2°, il piano 1° e piano 2° collegati tra loro da una scala interna , il Piano terra col piano 1° con scala a chiocciola installata a seguito di successiva apertura nel solaio di interpiano.

Il piano terra è composto da: cucina rustica e cantinola per alimenti .

Il piano primo è composto da: cucina e sala pranzo con un bagno sottoscala .

Il piano primo è composto da : n.3 Camere da letto con balconi

La struttura portante dell'intero fabbricato è di tipo misto , originariamente caratterizzata da sole murature portanti in pietra e solai in sap, successivamente nel corso degli anni , il fabbricato ha subito degli interventi di modificazione con variazione degli spazi interni , rispetto alla planimetria catastale agli atti del 1959, e variazioni delle parti portanti. All'uopo si riscontra che le originali mura centrali di collegamento di piano , in mezzera ai solai, sono state eliminate con la realizzazione di travi di mezzera e di supporto al solaio, in cls armato ancorate su rispettivi pilastri laterali, anch'essi in cls armato, ricavati internamente a contatto delle mura esistenti. Tali interventi, realizzati nel corso degli anni, presubilmente tra gli anni 80 /90 , di cui alcuna documentazione autorizzativa è stata potuta accertare agli atti del Comune, hanno fatto sì che rispettivamente gli ambienti al piano Il piano terra è composto da: cucina, soggiorno, bagno, oltre balconi.

la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Al piano terra, ove l'ambiente è di natura rustica, ad uso deposito e cantina, la pavimentazione risulta in

granigliato formato 40x40 , di tipo liscio , tipico degli anni 70 e le pareti rifinite ad intonaco.

Al piano primo La pavimentazione è in cotto ovunque , l'angolo cucina e il bagno le pareti sono rivistite in piastrelle , altrove le pareti sono con rifinitura ad intonaco liscio.

Al piano 2° le pavimentazioni sono tipo ceramica degli anni 70/80 e pareti in intonaco rasato liscio.

Ovunque gli infissi sono in legno, in buono stato conservativo , seppure esistenti da oltre un trentennio.

La copertura risulta in coppi.

Al piano 2° nel cantone d'angolo sud/est si riscontrano fenomeni fessurativi , probabilmente per infiltrazioni di acqua che nel tempo. In generale e soprattutto al piano 2° nelle camere ci sono evidenze di umidità alle pareti e al solaio , tali da causarne superficiali distacchi delle pitturazioni, dovute alla mancata aerazione degli ambienti nonché a possibili capillarizzazioni di acqua provenienti dalla copertura.. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di conservazione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'abitazione è delimitata da accesso pubblico di via Casale Valle dal lato est e dal lato ovest.

Nel complesso il fabbricato , vista anche l'età, si presenta in buono stato di conservazione, , eccetto qualche fenomeno di annerimento che si riscontra sulla parete est, in corrispondenza delle scolature delle soglie.



8. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX

1/2 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX

Superficie complessiva di circa mq **156** .**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento autonomo con caldaia a gas con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavi- mento	48,50	0,5	24,25
Piano 1°	sup lorda di pavi- mento	49,21	1,00	49,21
Piano 2°	sup lorda di pavi- mento	51,41	1,00	51,41

Balconi piano 2°	sup lorda di pavimento	2,1	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	0,63
				125,50

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 ordinaria 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 Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle vicinanze dell'immobile.

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:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con

caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte per un valore di circa 345 €/mq (ri-chiesta € 100.000 – immobile di mq 290,00).

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la zona urbana del Comune di Sassinoro restituiscono per abitazioni civili in normale stato di conservazione quotazioni con un minimo di 650,00 €/mq ed un massimo di 820,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 735,00 €/mq).

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Sassinoro BN),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Benevento (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 345 €/mq (richiesta € 100.000 – immobile di mq 290,00) fino ad un massimo di 850,00 €/mq (richiesta € 170.000 – immobile di mq 200,00), con una richiesta media pari ad €/mq 597,00.

Considerando lo stato di finitura e conservazione del fabbricato, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 15 e del 20 % del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 510,00.

8.3 Valutazione corpi:

A: Fabbricato F. 7 p.la 133. Abitazione civile di tipo rurale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	24,25	€ 510,00	€ 12.367,50
Piano I	49,21	€ 510,00	€ 25.097,10
Piano II	51,41	€ 510,00	€ 26.219,10
Balconi	0,63	€ 510,00	€ 321,30
Valore corpo			€ 64.005,00
Valore complessivo intero			€ 64.005,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.005,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/ catastale: € 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.005,00

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: urbanistica
- allegato 5: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benevento li 15/12/2023



L'Esperto alla stima
Ing. Ruzzo Carlo Sebastiano