

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: FINO 1 SECURITISATION S.r.l.
(P. IVA: .)

contro:
(c.f./p.iva)

N° Gen. Rep. **124/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Unità immobiliare sita in Benevento
alla Via Luigi Sturzo, identificata catastal-
mente al F. 60 p.lla 544 sub 2
Lotto 2 - Unità immobiliare sita in Benevento
alla Via Luigi Sturzo, identificata catastal-
mente al F.60 p.lla 544 sub 3

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

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
Via Luigi Sturzo

Lotto: 1 - Unità immobiliare sita in Benevento alla Via Luigi Sturzo, identificata catastalmente al F. 60 p.Ila 544 sub 2

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 04/10/2022 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla Società (RN) alla , p.iva . La parte creditrice FINO 1 SECURATISATION S.r.l. , quale mandataria della società "do Value S.p.a.", in data 02/11/2022 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. 60 p.Ila 544 sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Luigi Sturzo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 60, particella 544, subalterno 2, indirizzo Via Luigi Sturzo, Comune di Benevento, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 795,34 ;

Confini: L'immobile confina

nord: Area sedime;

sud: Area sedime ;

ovest: fabbricato – F. 60 P. 544 Sub 3;

est: Area sedime ;

Confini: Area di sedime dell'immobile (Foglio 60 , particella 544) confina

nord: F. 60 P.548- strada di accesso al fabbricato: comproprietà: [REDACTED]

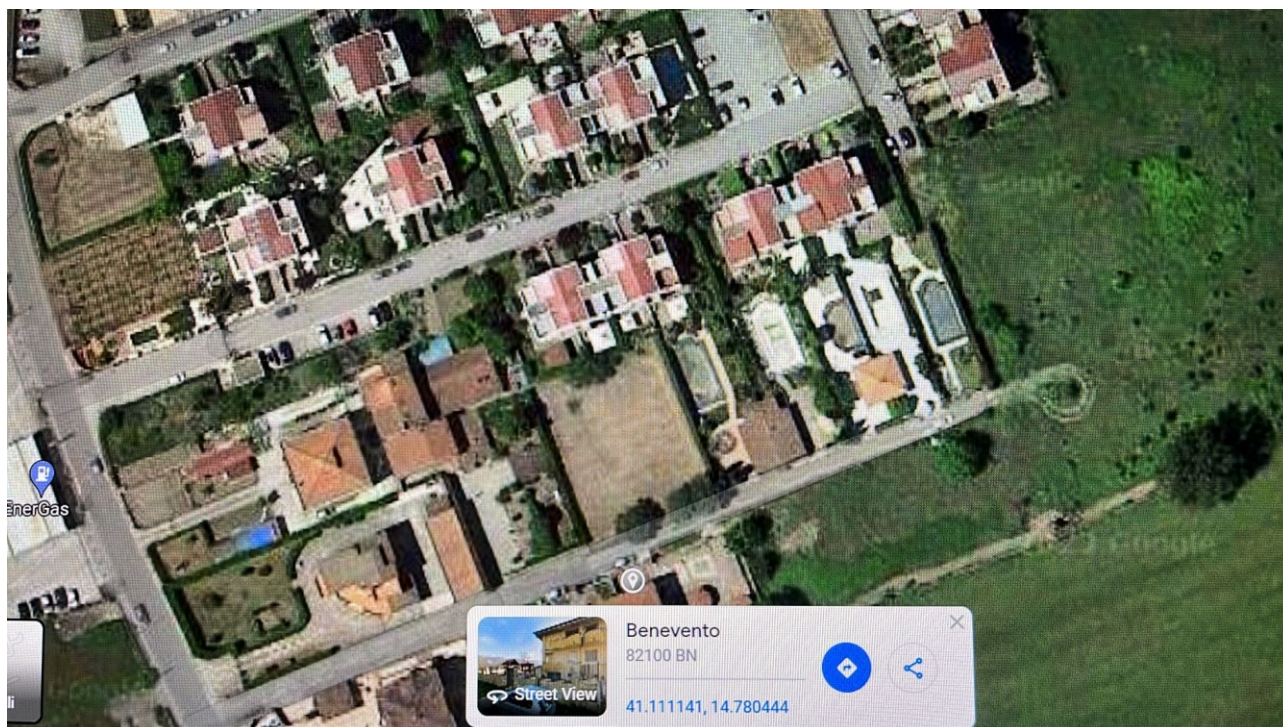
sud: F. 60 P.637– Terreno, [REDACTED]

F. 60 P. 1164 - Corte Fabbricato, [REDACTED]

ovest: F. 60 P. 544 Sub 3- Fabbricato ;

est: F. 60 P. 545 – Terreno, [REDACTED]

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villa unifamiliare sita in Via Luigi Sturzo del comune di Benevento (BN), identificato catastalmente al F. 60 p.la 544 sub 2 categoria A/2 classe 2, consistenza 7 vani, rendita 795,346 €. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da una scala interna.

Il piano seminterrato è composto da: garage, deposito.

Il piano terra è composto da: cucina, soggiorno, bagno, oltre balconi.

Il piano primo è composto da: bagno, disimpegno n. Camere da letto oltre balconi

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 7918 del 2004;
- DIA per diversa distribuzione interna n. 795/07 del 11 settembre 2007.
- attestazione di agibilità n. 1128 del 31/03/2008

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Partenio, Parco regionale Taburno - Camposauro.

Attrazioni storiche: Arco Traiano, Centro storico, Chiesa di S. Sofia, Teatro Romano, Rocca dei Rottori, Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A: appartamento F. 60 p.Ila 544 sub 2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), Via Luigi Sturzo

Occupato dalla sig.ra [REDACTED]

con contratto stipulato in data 15/02/2023 e registrato presso l'AE di Benevento il 20/02/2023 col n. 934; importo mensile pattuito euro 650,00.

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: A: appartamento F. 60 p.Ila 544 sub 2

➤ Ipoteca volontaria iscritta il 12/07/2006, ai numeri 10236/2619, a garanzia di mutuo concesso con atto del 29/06/2006 a rogito del notaio Dott. Angelo Frillici, numero repertorio 208119/35495, a favore di Banca di Roma Spa e contro [REDACTED] successiva annotazione nn. 1071/176 del 24.01.2007 derivante dal frazionamento in quota di ipoteca.

➤ Verbale di pignoramento immobiliare del 30/09/2022, trascritto ai nn. 12060/9922 in data 11/11/2022, Tribunale di Benevento, a favore di FINO 1 SECURITASATION SRL CONTRO società

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:

Il sottoscritto per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Né dagli atti documentali consultati in deposito al Comune di Benevento è stata riscontrata alcuna documentazione APE. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato reso agibile nel 2008 anno in cui ancora non era entrato 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. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato acquistato nel 2008.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Identificativo corpo: A: appartamento F. 60 p.IIa 544 sub 2

Situazione degli intestati dal 09/11/2006:

██████████ Proprietario per 1000/1000 fino al 31/03/2008

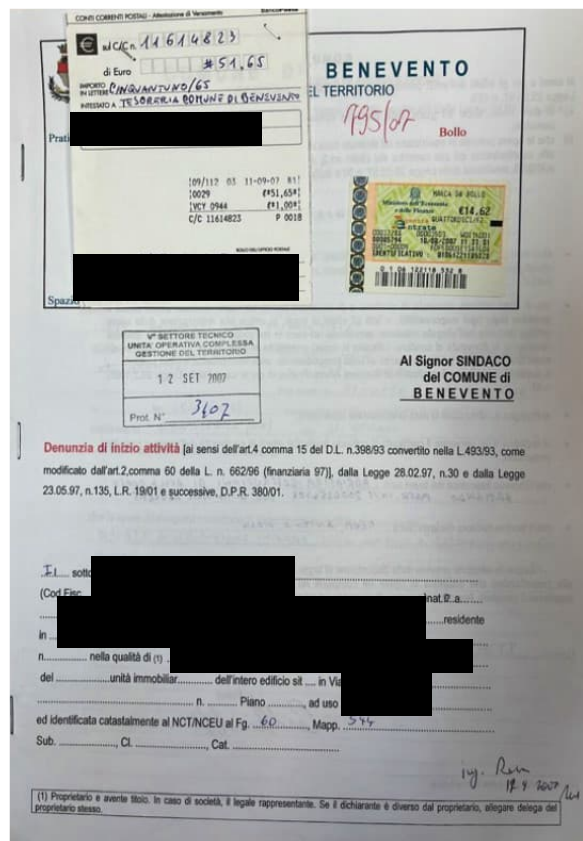
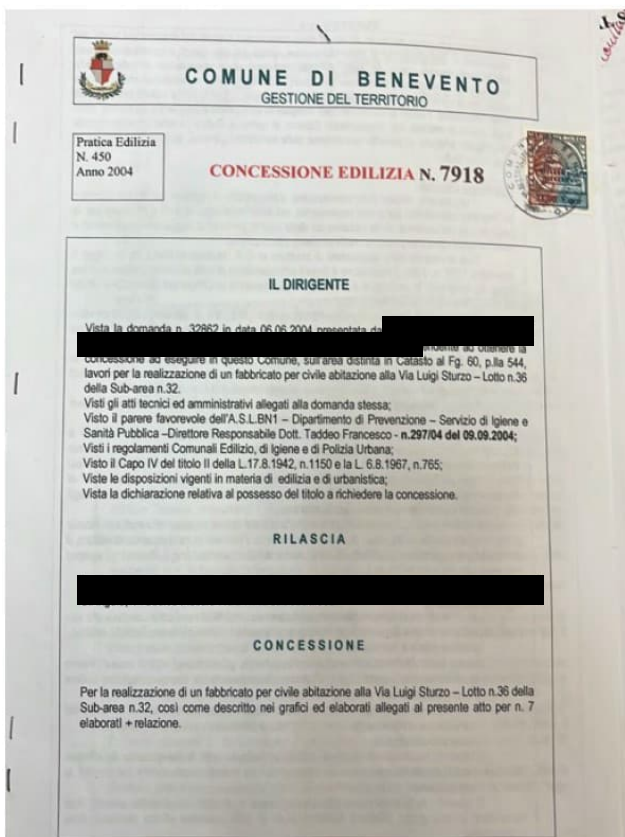
Situazione degli intestati dal 31/03/2008:

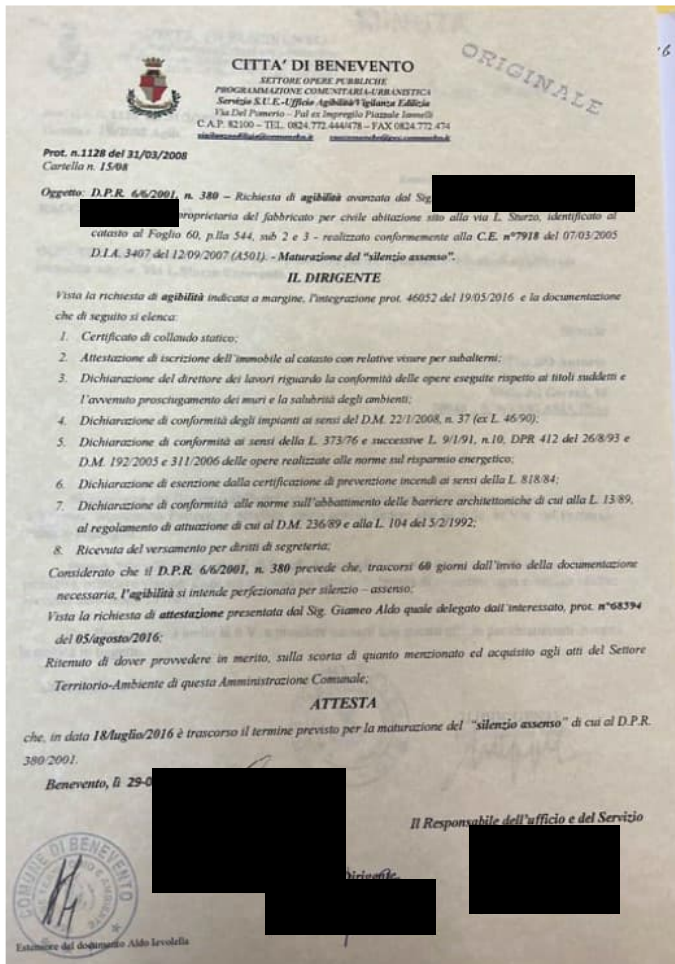
proprietà 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Benevento (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato con

- concessione edilizia n. 7918 del 2004 intestata a ██████████ ;
- voltura concessione edilizia n. 7918/04 a ██████████ , legale rappresentante della ██████████
- voltura concessione edilizia n. 7918/04 a ██████████ , legale rappresentante della ██████████ srl del 24/03/2006;
- DIA per diversa distribuzione interna n. 795/07 del 11 settembre 2007.
- attestazione agibilità n. 1128 del 31/03/2008.





7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Corpo A: villa unifamiliare F. 60 p.la 544 sub 2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Corpo A: appartamento F. 60 p.la 544 sub 2

La scala di accesso al piano terra ha una forma lineare

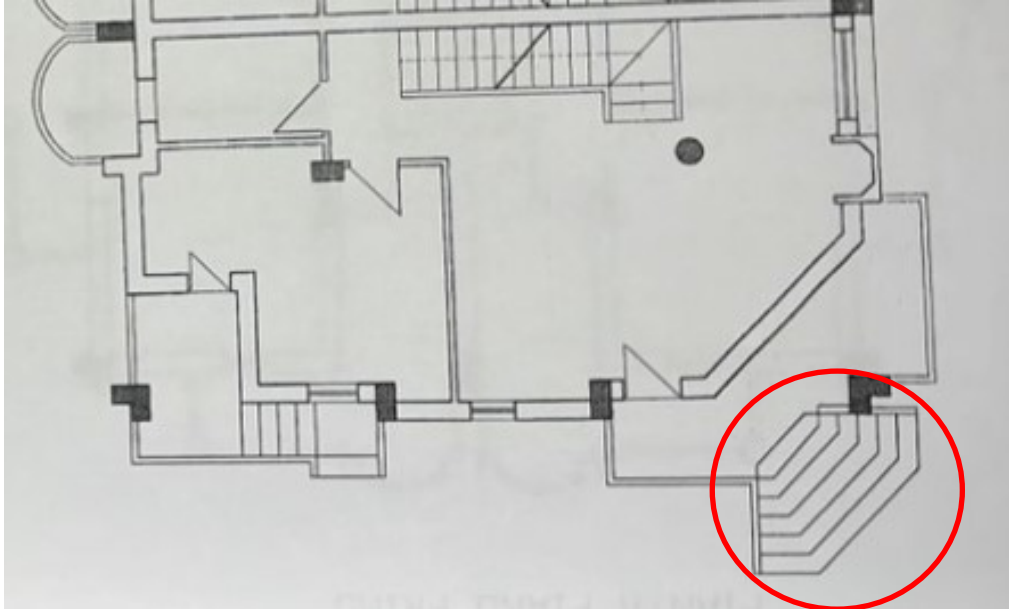
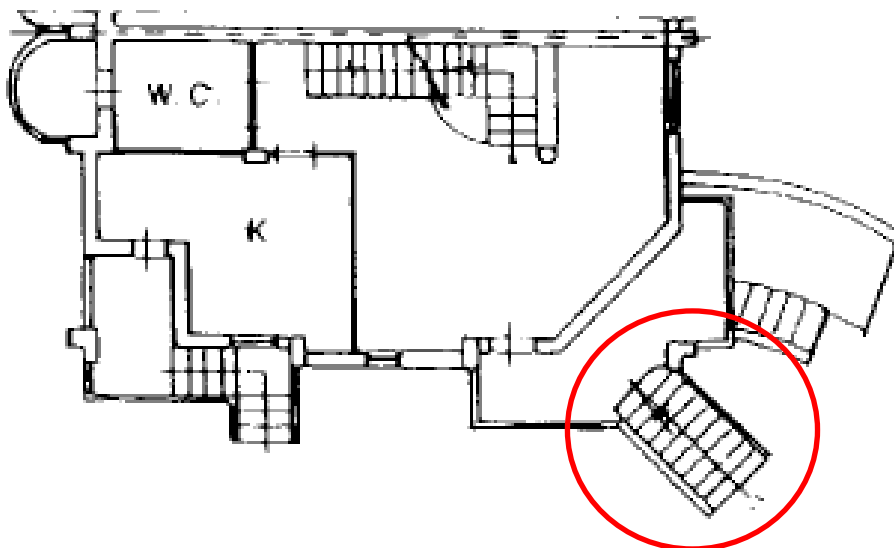


Grafico urbanistica



Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di Cila in sanatoria pari ad € 3.000,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A: villa unifamiliare F. 60 p.lla 544 sub 2**

Villa unifamiliare, facente parte di un edificio bifamiliare, sita in Via Luigi Sturzo del comune di Benevento (BN), identificato catastalmente al F. 60 p.lla 544 sub 2 categoria A/2 classe 2, consistenza 7 vani, rendita 795,346 €. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da una scala interna.

Il piano seminterrato è composto da: garage, deposito. Vi si accede tramite una scala interna ed una rampa inclinata esterna.

Il piano terra è composto da: cucina, soggiorno, bagno, oltre balconi.

Il piano primo è composto da: bagno, disimpegno e camere da letto oltre balconi.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in ceramica nella cucina e nel bagno come anche i rivestimenti, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in avvolgibili in pvc. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'abitazione è circondata da una corte/giardino.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

In particolare si riscontrano sulla facciata esterna si rileva la presenza di importanti fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.



8. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di – Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **257**.

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 alluminio
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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato (A1)	sup lorda di pavimento	73,00	0,50	35,50
Piano terra (A2)	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Balconi piano terra	sup lorda di pavimento	26,00	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	7,60
Piano primo (A3)	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	26,00	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	7,60
Cortile/giardino	sup lorda di pavimento	514,00	Fino a 0,10 sup.A1+A2+A3, 0,02 per sup. eccedente	26,68
				209,38

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 similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1380,00 €/mq (richiesta € 290.000 – immobile di mq 210,00) fino ad un massimo di 1589,00 €/mq (richiesta € 310.000 – immobile di mq 195,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.485,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2022, per la zona Periferica/ZONA AGRICOLA – C.DA CAPODI-MONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1100,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 975,00 €/mq).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE

Codice zona: D1

Microzona: 5

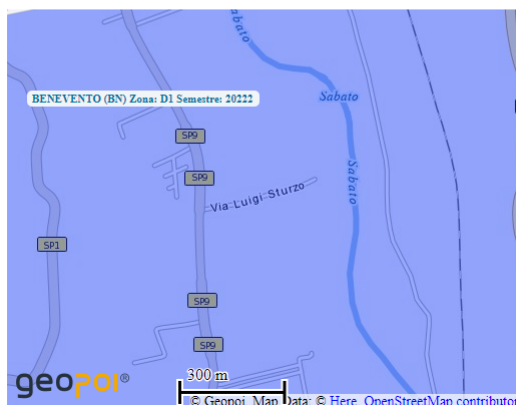
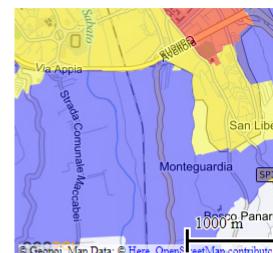
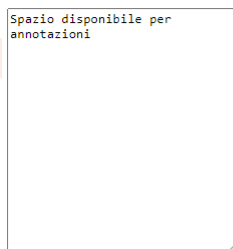
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	850	1100	L	3	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2,5	3,5	N
Autorimesse	Normale	400	600	L	2,5	3,2	N
Box	Normale	450	600	L	2,4	3,5	N
Ville e Villini	Normale	1000	1250	L	4,5	5,5	N

Stampa

Legenda



8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Benevento (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 1380,00 €/mq (richiesta € 290.000 – immobile di mq 210,00) fino ad un massimo di 1589,00 €/mq (richiesta € 310.000 – immobile di mq 195,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.485,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1200,00.

8.3 Valutazione corpi:

A: villa unifamiliare F. 60 p.IIa 5446 sub 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato	36,50	€ 1.200,00	€ 43.800,00
Piano terra	65,00	€ 1.200,00	€ 78.000,00
Balconi piano terra	7,60	€ 1.200,00	€ 9.120,00
Piano I	67,00	€ 1.200,00	€ 80.400,00
Balconi piano I	7,60	€ 1.200,00	€ 9.120,00
Corte/giardino	26,68	€ 1.200,00	€ 32.016,00
Valore corpo			€ 252.456,00
Valore complessivo intero			€ 252.456,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 252.456,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 249.456,00

Lotto: 2 - Unità immobiliare sita in Benevento alla Via Luigi Sturzo, identificata catastalmente al F. 60 p.Ila 544 sub 3

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 04/10/2022 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla Società (RN) alla , p.iva . La parte creditrice FINO 1 SECURATISATION S.r.l. , quale mandataria della società "do Value S.p.a.", in data 02/11/2022 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. 60 p.Ila 544 sub 3.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Luigi Sturzo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 60, particella 544, subalterno 3 , indirizzo Via Luigi Sturzo, comune di Benevento, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 795,34

Confini: L'immobile confina

nord: Area sedime;

sud: Area sedime ;

ovest: Area sedime

est: fabbricato – F. 60 P. 544 Sub 2;

Confini: Area di sedime dell'immobile (Foglio 60 , particella 544) confina

nord: F. 60 P.548- strada di accesso al fabbricato: comproprietà: [REDACTED]

sud: F. 60 P. 921- Corte fabbricato , [REDACTED]

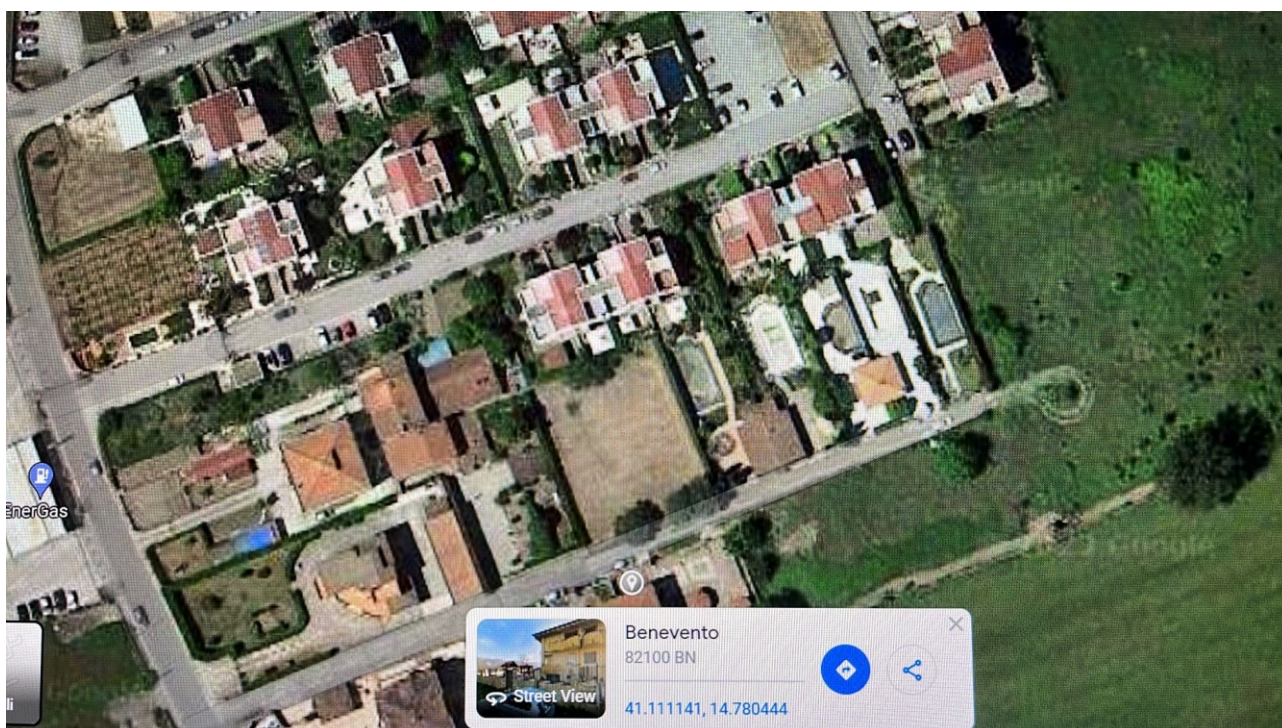
F. 60 P. 1164 -Corte Fabbricato, [REDACTED]

ovest: F. 60 P. P.1009 – Corte Fabbricato, [REDACTED]

F. 60 P. 1010 – Corte Fabbricato, [REDACTED]

est: F. 60 P. 544 Sub 3- *Fabbricato* .:

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villa unifamiliare sita in Via Luigi Sturzo del comune di Benevento (BN), identificato catastalmente al F. 60 p.la 544 sub 3 categoria A/2 classe 2, consistenza 7 vani, rendita 795,346 €. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da una scala interna.

Il piano seminterrato è composto da: garage, deposito.

Il piano terra è composto da: cucina, soggiorno, bagno, oltre balconi.

Il piano primo è composto da: bagno, disimpegno e camere da letto oltre balconi

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile oggetto della presente procedura ed il compendio di cui esso fa parte, è stato realizzato con:

- concessione edilizia n. 7918 del 2004;
- DIA per diversa distribuzione interna n. 795/07 del 11 settembre 2007.
- attestazione di agibilità n. 1128 del 31/03/2008

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Partenio, Parco regionale Taburno - Camposauro.

Attrazioni storiche: Arco Traiano, Centro storico, Chiesa di S. Sofia, Teatro Romano, Rocca dei Rotatori, Duomo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Ferrovia

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A: appartamento F. 60 p.lla 544 sub 3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), Via Luigi Sturzo

Occupato dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] con contratto stipulato in data 11/11/2019 e registrato presso l'AE di Benevento il 21/11/2019 col n. 5647; importo mensile pattuito euro 500,00.

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: A: appartamento F. 60 p.lla 544 sub 3

➤ Ipoteca volontaria iscritta il 12/07/2006, ai numeri 10236/2619, a garanzia di mutuo concesso con atto del 29/06/2006 a rogito del notaio Dott. Angelo Frillici, numero repertorio 208119/35495, a favore di Banca di Roma Spa e contro [REDACTED] successiva annotazione nn. 1071/176 del 24.01.2007 derivante dal frazionamento in quota di ipoteca.

➤ Verbale di pignoramento immobiliare del 30/09/2022, trascritto ai nn. 12060/9922 in data 11/11/2022, Tribunale di Benevento, a favore di FINO 1 SECURITASATION SRL CONTRO società

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

Cause in corso: non sono in corso cause civili né come attore né come convenuto

Attestazione Prestazione Energetica:

Il sottoscritto per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato reso agibile nel 2008 anno in cui ancora non era entrato in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. Né dagli atti documentali consultati in deposito al Comune di Benevento è stata riscontrata alcuna documentazione APE. 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. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato acquistato nel 2008.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Identificativo corpo: A: appartamento F. 60 p.lla 544 sub 3

Situazione degli intestati dal 09/11/2006:

Castaldo srl Proprietario per 1000/1000 fino al 31/03/2008

Situazione degli intestati dal 31/03/2008:

proprietà 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Benevento (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato con

- concessione edilizia n. 7918 del 2004 intestata a _____ ;
- voltura concessione edilizia n. 7918/04 a _____ , legale rappresentante della _____
- voltura concessione edilizia n. 7918/04 a _____ , legale rappresentante della _____ srl del 24/03/2006
- DIA per diversa distribuzione interna n. 795/07 del 11 settembre 2007.
- attestazione agibilità n. 1128 del 31/03/2008

COMUNE DI BENEVENTO
GESTIONE DEL TERRITORIO

Pratica Edilizia
N. 450
Anno 2004

CONCESSIONE EDILIZIA N. 7918

IL DIRIGENTE

Vista la domanda n. 32982 in data 06.06.2004 presentata a [redacted] [redacted] proponenti su incarico della concessione ad eseguire in questo Comune, sull'area dismista in Catasto al Fg. 60, p.la 544, lavori per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione alla Via Luigi Sturzo - Lotto n.36 della Sub-area n.32.
Visti gli atti tecnici ed amministrativi allegati alla domanda stessa;
Visto il parere favorevole dell'A.S.L.B.N1 - Dipartimento di Prevenzione - Servizio di Igiene e Sanità Pubblica - Direttore Responsabile Dott. Taddeo Francesco - n.297/04 del 09.09.2004;
Visti i regolamenti Comunali Edilizia, di Igiene e di Polizia Urbana;
Visto il Capo IV del titolo II della L.17.8.1942, n.1150 e la L. 6.8.1967, n.765;
Viste le disposizioni vigenti in materia di edilizia e di urbanistica;
Vista la dichiarazione relativa al possesso del titolo a richiedere la concessione.

RILASCIA

CONCESSIONE

Per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione alla Via Luigi Sturzo - Lotto n.36 della Sub-area n.32, così come descritto nei grafici ed elaborati allegati al presente atto per n. 7 elaborati + relazione.

CONSOB CONTI KOENIG - Agenzia di Valutazione

BENEVENTO
EL TERRITORIO

195/07 Bollo

di Euro #51,65

Prati [redacted]

109/112 03 11-09-07 811
10029 #PSI,65#
1/CT 9448 #PI,05#
C/C 11614823 P 0018

Spazio [redacted]

5° SETTORE TECNICO
UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA
GESTIONE DEL TERRITORIO

1 2 SET 2007

Prot. N° 3407

**Al Signor SINDACO
del COMUNE di
BENEVENTO**

Denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art.4 comma 15 del D.L. n.398/93 convertito nella L.493/93, come modificato dall'art.2 comma 60 della L. n. 662/96 (finanziaria 97), dalla Legge 28.02.97, n.30 e dalla Legge 23.05.97, n.135, L.R. 1901 e successive, D.P.R. 380/01.

I. [redacted] (Cod. [redacted] nat.P. a [redacted])
in [redacted] residente [redacted]
n. [redacted] nella qualità di (1) [redacted]
del [redacted] unità immobiliare [redacted] dell'intero edificio sit. in Via [redacted] n. [redacted] Piano [redacted] ad uso [redacted]
ed identificata catastalmente al NCT/NCEU al Fg. 60, Mapp. [redacted]
Sub. [redacted] Cl. [redacted] Cat. [redacted]

(1) Proprietario e avente titolo. In caso di società, il legale rappresentante. Se il dichiarante è diverso dal proprietario, allegare delega del proprietario stesso.

19/11/2007

CITTA' DI BENEVENTO
SETTORE OPERE PUBBLICHE
PROGRAMMAZIONE, COMMENTI, REALIZZAZIONI
Servizio S.I.L.E. - Ufficio Agibilità e Vigilanza Edilizia
Via Del Panierio - Pal. ex Impregilo Piazzale Iannelli
C.A.P. 82100 - TEL. 0824 772 444/478 - FAX 0824 772 474
sil@sil.cittadibenevento.it www.comunebenevento.it

PROT. N. 1128 DEL 31/03/2008
Cartella n. 15/08

OGGETTO: D.P.R. 6/6/2001 n. 380 - Richiesta di agibilità avanzata
[redacted] proprietaria del fabbricato per civile abitazione sito alla via L. Sturzo, identificato al catasto al Foglio 60, p.la 544, sub 2 e 3 - realizzato conformemente alla C.E. n°7918 del 07/03/2005 D.I.A. 3407 del 12/09/2007 (A501) - Maturazione del "silenzio assenso".

IL DIRIGENTE

Vista la richiesta di agibilità indicata a margine, l'integrazione prot. 46652 del 19/05/2016 e la documentazione che di seguito si elenca:

1. Certificato di collaudo statico;
2. Attestazione di iscrizione dell'immobile al catasto con relative vture per sabbatini;
3. Dichiarazione del direttore dei lavori riguardo la conformità delle opere eseguite rispetto ai titoli suddetti e l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti;
4. Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22/1/2008, n. 37 (ex L. 46/90);
5. Dichiarazione di conformità ai sensi della L. 373/76 e successive L. 9/1/91, n.10, DPR 412 del 26/8/93 e D.M. 192/2005 e 311/2006 delle opere realizzate alle norme sul risparmio energetico;
6. Dichiarazione di esenzione dalla certificazione di prevenzione incendi ai sensi della L. 818/84;
7. Dichiarazione di conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89, al regolamento di attuazione di cui al D.M. 236/89 e alla L. 104 del 5/2/1992;
8. Ricevuta del versamento per diritti di segreteria;

Considerato che il D.P.R. 6/6/2001, n. 380 prevede che, trascorsi 60 giorni dall'invio della documentazione necessaria, l'agibilità si intende perfezionata per silenzio - assenso.
Vista la richiesta di attestazione presentata dal Sig. Giacomo Aldo quale delegato dall'interessato, prot. n°68394 del 05/ugosto/2016:
Ritenuto di dover provvedere in merito, sulla scorta di quanto menzionato ed acquisito agli atti del Settore Territorio-Ambiente di questa Amministrazione Comunale.

ATTESTA

che, in data 18/luglio/2016 è trascorso il termine previsto per la maturazione del "silenzio assenso" di cui al D.P.R. 380/2001.

Benevento, lì 29-08-2016

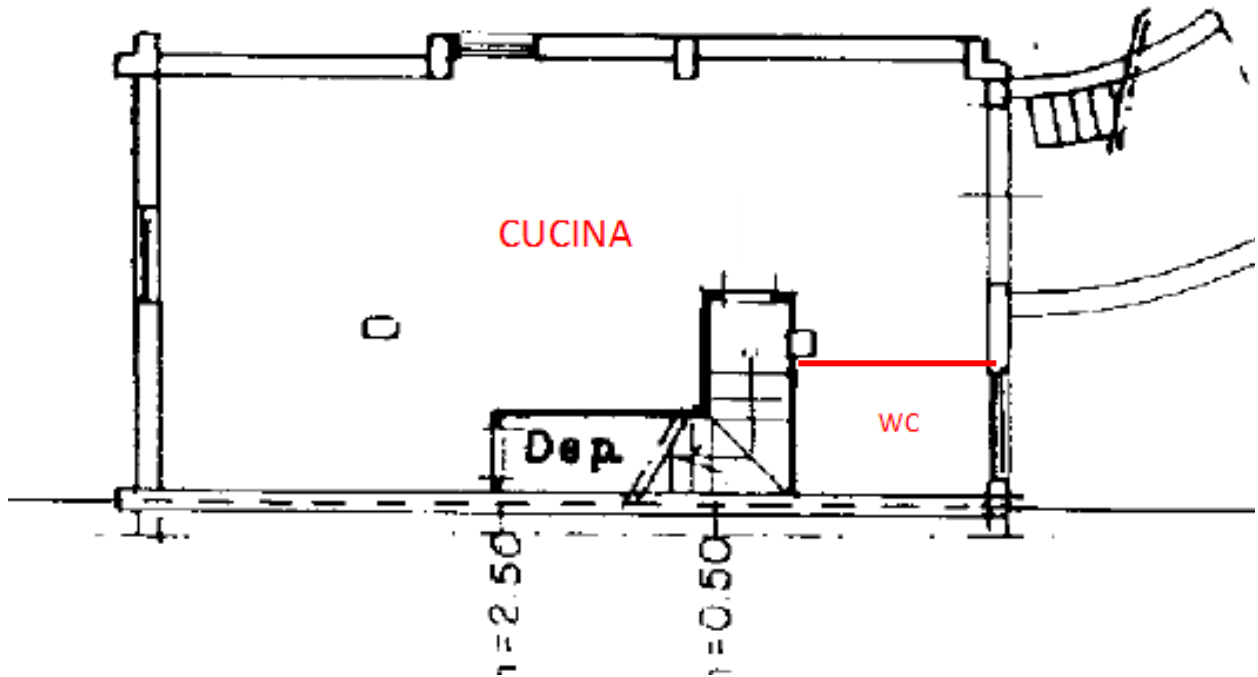
Il Responsabile dell'ufficio e del Servizio
Dott. [redacted]

Esaminare del documento Aldo Iervolava

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Corpo A: villa unifamiliare F. 60 p.lla 544 sub 3



Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di redazione pratica DOCFA per nuova distribuzione interna pari ad € 500,00

Conformità urbanistica:

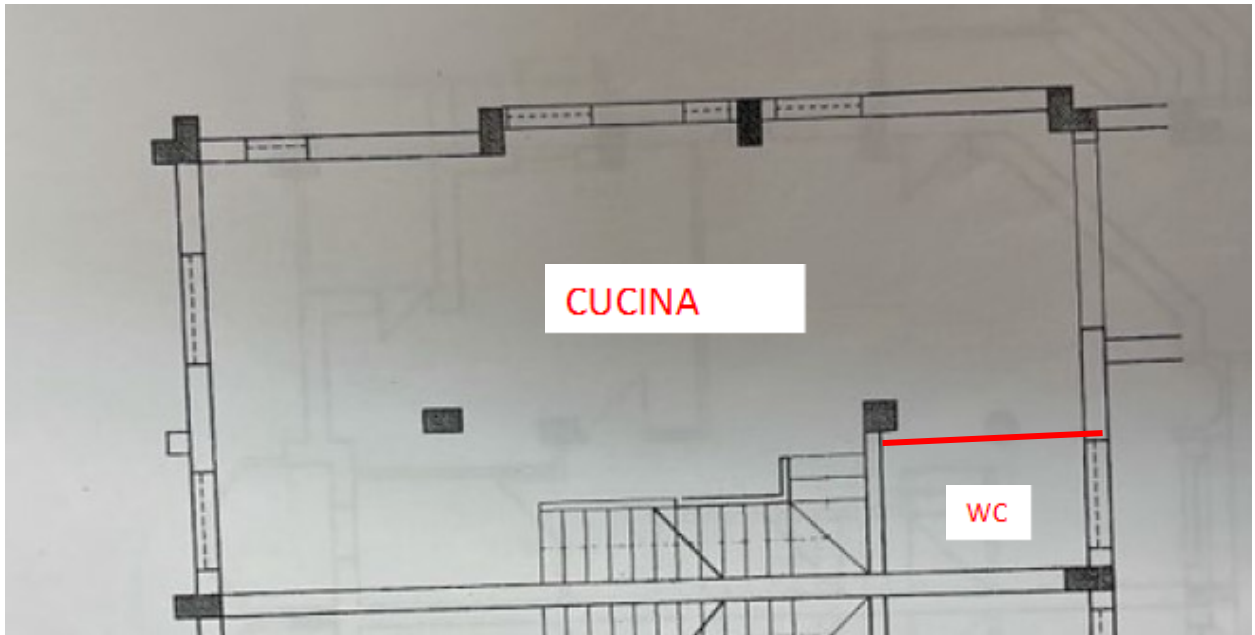
Abitazione di tipo civile [A2]

Corpo A: appartamento F. 60 p.lla 544 sub 3

Piano seminterrato

Realizzazione di un vano adibito a bagno

Attualmente il garage è adibito a cucina.



La scala di accesso al piano terra ha una forma lineare

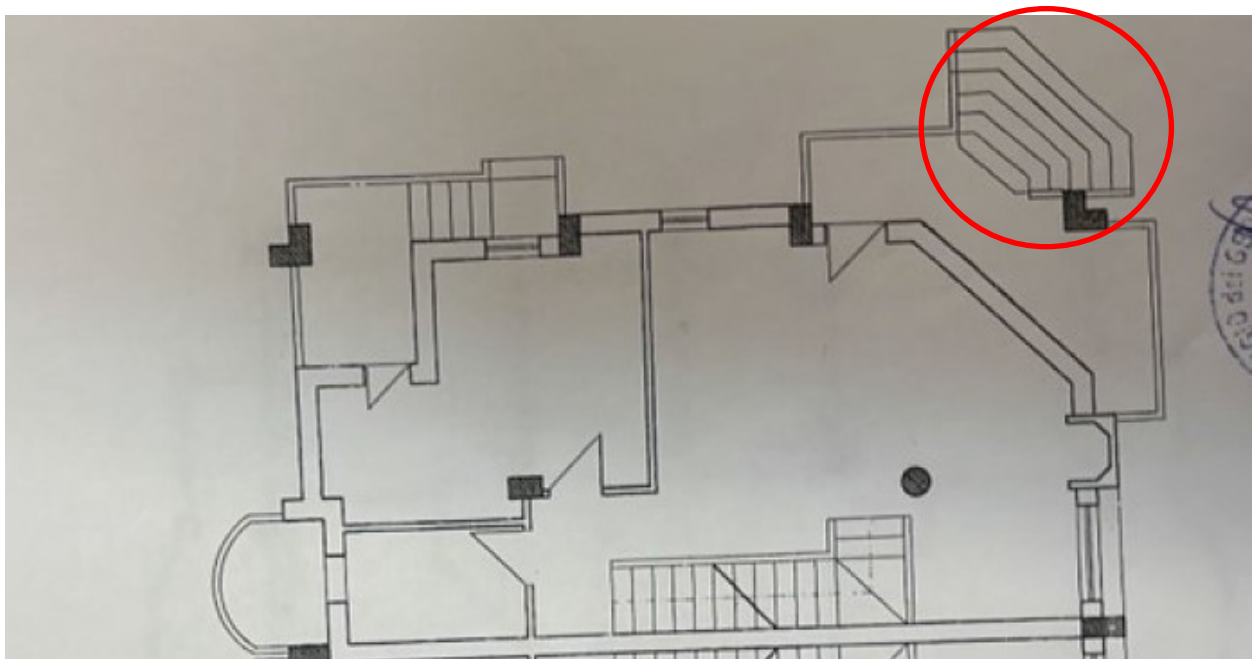
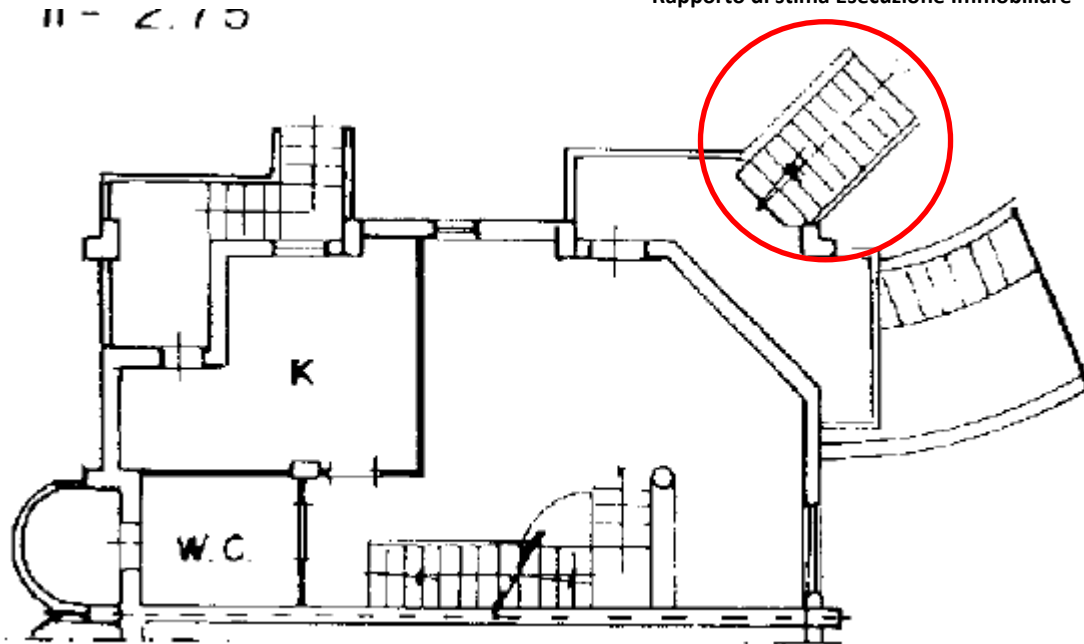


Grafico urbanistica



Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di Cila in sanatoria pari ad € 3.500,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A: villa unifamiliare F. 60 p.la 544 sub 3**

Villa unifamiliare, facente parte di un edificio bifamiliare, sita in Via Luigi Sturzo del comune di Benevento (BN), identificato catastalmente al F. 60 p.la 544 sub 3 categoria A/2 classe 2, consistenza 7 vani, rendita 795,346 €. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati tra loro da una scala interna.

Il piano seminterrato è composto da: garage, deposito. Vi si accede tramite una scala interna ed una rampa inclinata esterna.

Il piano terra è composto da: cucina, soggiorno, bagno, oltre balconi.

Il piano primo è composto da: bagno, disimpegno e camere da letto oltre balconi.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato con muri di tamponamento in laterizio, solai in latero cemento con travetti precompressi e laterizi; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione è in ceramica nella cucina e nel bagno come anche i rivestimenti, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane esterne in avvolgibili in pvc. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'abitazione è circondata da una corte/giardino.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

In particolare si riscontrano sulla facciata esterna si rileva la presenza di importanti fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **257**.

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 alluminio
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/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato (A1)	sup lorda di pavimento	73,00	0,50	35,50
Piano terra (A2)	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Balconi piano terra	sup lorda di pavimento	26,00	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	7,60
Piano primo (A3)	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	26,00	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	7,60
Cortile/giardino	sup lorda di pavimento	514,00	Fino a 0,10 sup.A1+A2+A3, 0,02 per sup. eccedente	26,68
				209,38

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:

- 2) 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 similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1380,00 €/mq (richiesta € 290.000 – immobile di mq 210,00) fino ad un massimo di 1589,00 €/mq (richiesta € 310.000 – immobile di mq 195,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.485,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2022, per la zona Periferica/ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODI-MONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1100,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 975,00 €/mq).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE

Codice zona: D1

Microzona: 5

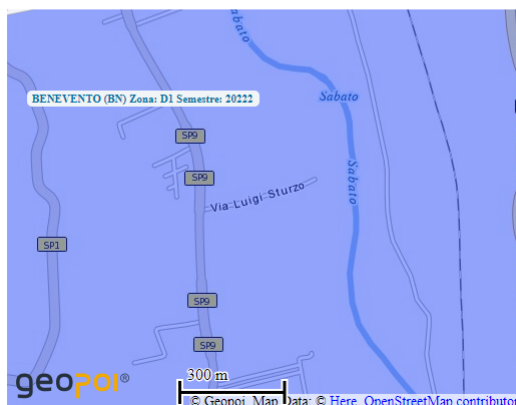
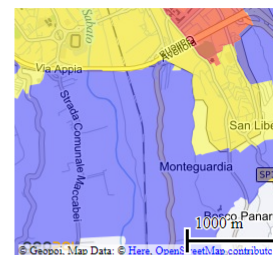
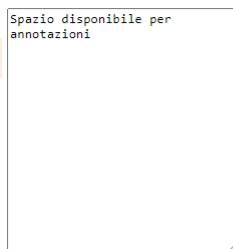
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	850	1100	L	3	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2,5	3,5	N
Autorimesse	Normale	400	600	L	2,5	3,2	N
Box	Normale	450	600	L	2,4	3,5	N
Ville e Villini	Normale	1000	1250	L	4,5	5,5	N

Stampa

Legenda



8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Benevento (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 1380,00 €/mq (richiesta € 290.000 – immobile di mq 210,00) fino ad un massimo di 1589,00 €/mq (richiesta € 310.000 – immobile di mq 195,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.485,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1200,00.

8.3 Valutazione corpi:

A: villa unifamiliare F. 60 p.IIa 5446 sub 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano seminterrato	36,50	€ 1.200,00	€ 43.800,00
Piano terra	65,00	€ 1.200,00	€ 78.000,00
Balconi piano terra	7,60	€ 1.200,00	€ 9.120,00
Piano I	67,00	€ 1.200,00	€ 80.400,00
Balconi piano I	7,60	€ 1.200,00	€ 9.120,00
Corte/giardino	26,68	€ 1.200,00	€ 32.016,00
Valore corpo			€ 252.456,00
Valore complessivo intero			€ 252.456,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 252.456,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 248.456,00.

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: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: 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 25/09/2023



L'Esperto alla stima
Ing. Ruzzo Carlo Sebastiano