



# TRIBUNALE ORDINARIO - BENEVENTO

**FALLIMENTARE**

**1/1996**

DEBITORE:

\*DATO OSCURATO\*

GIUDICE:

Dr. Maria Letizia D'Orsi

CURATORE:

Dr. Mattia PASSERO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/06/2024

TECNICO INCARICATO:

**Carmine Piantadosi**

CF: PNTCMN64T19A783U

con studio in ROCCABASCERANA (AV) VIA CASE SPARSE TUFARA, 63 telefono:  
0824840287

email: carminepiantadosi@alice.it

PEC: carmine.piantadosi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BENEVENTO - FALLIMENTARE 1/1996

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a SAN NICOLA MANFREDI Via San Lorenzo n. 22, della superficie catastale di **191** mq per la quota di 1/2 di proprietà (\*DATO OSCURATO\*)

L'appartamento oggetto di stima, è situata nel Comune di San Nicola Manfredi (BN), alla Via San Lorenzo lungo la Strada Provinciale 17, fa parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica collegati da un corpo scala centrale comune (sub 1). Il complesso edilizio si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui l'ultimo sottotetto ed un piano seminterrato. L'appartamento in oggetto, è situato al piano terra e piano seminterrato, i due piani sono collegati da una scala interna attualmente chiusa. Il piano seminterrato, è allo stato grezzo, è composto da un garage di circa 50 mq, un ampio locale adibito a tavernetta di circa 63 mq, un bagno di circa 6 mq ed un disimpegno di circa 2 mq, l'altezza utile è di 2,80 m. Al piano seminterrato, si accede sia dalla scala interna, che dalla rampa esterna che porta al garage. Il piano terra, è composto da un soggiorno-cucina di circa 58 mq, due camere da circa 19,30 mq e 22,70 mq, un disimpegno di circa 2,35 mq, un bagno di circa 8,00 mq, un balcone posto al lato posteriore di circa 15,80 mq ed un porticato posto al lato anteriore di circa 24,20 mq, l'altezza interna è di 2,85 m. Al piano terra si accede sia dall'ingresso posto nel vano scala comune (sub 1), sia dal porticato tramite una scala esterna. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile è libero ed in stato di abbandono, inoltre la scala interna che collega i due livelli risulta chiusa.

Lo stato di conservazione è scarso. Vedi allegati: [1, 2, 3, 4 (foto da 1 a 27)].

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 268 sub 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 191 mq, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo n. 22, piano: S1 - T, intestato a \*DATO OSCURATO\* proprietà 500/1000 e \*DATO OSCURATO\* proprietà 500/1000, dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/05/2020 Pratica n.BN0022460 in atti dal 25/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6527.1/2020)  
Coerenze: vano scala e spazio comune (sub 1) e corte comune su tre lati (sub2).

**B** **Terreno** a SAN NICOLA MANFREDI Via San Lorenzo, della superficie commerciale di **110** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*DATO OSCURATO\*)

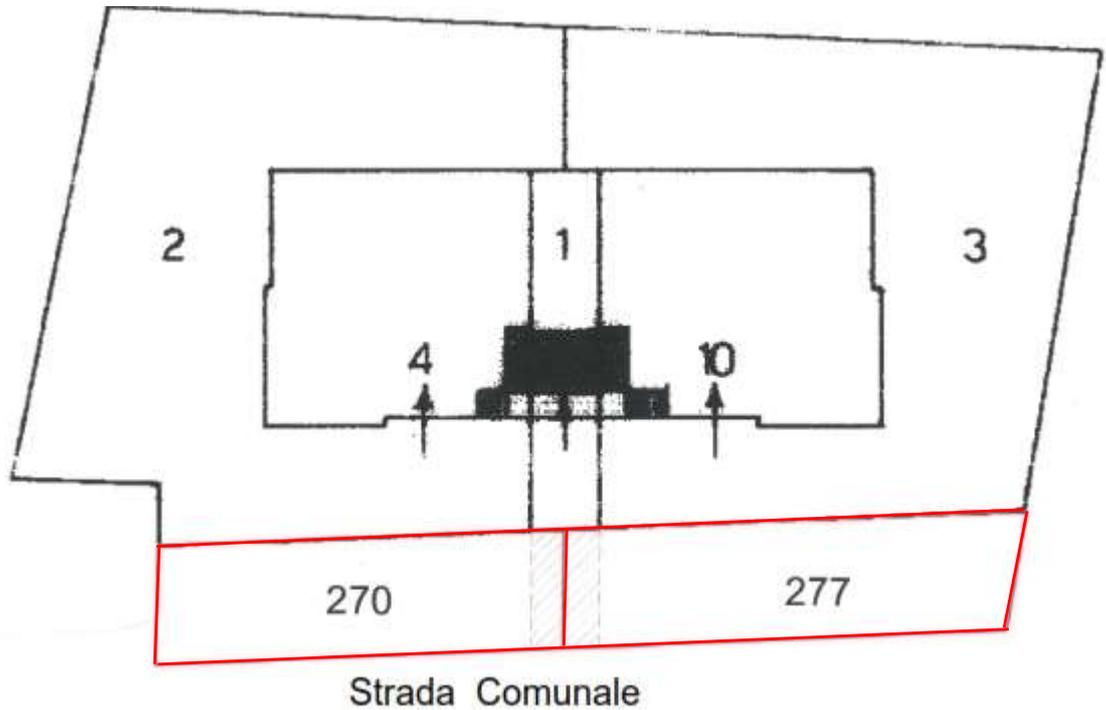
Il terreno oggetto di stima, è situato in adiacenza alla corte comune (sub 2) pertinenza dei sub 4, sub 5, sub 6, è gravato da una servitù di accesso pedonale funzionale a consentire il transito dalla viabilità comunale all'androne di accesso (sub 1) del fabbricato. L'area è per la minore estensione utilizzata per l'accesso al sub 1 (scala comune),

mentre la maggior estensione è utilizzata come parcheggio dai residenti, confina con la strada Comunale su due lati e la corte comune sub 2. L'area è parzialmente pavimentata con cemento.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 270 (catasto terreno), qualità SEMIN ARBOR, classe 1, rendita 0,62 Euro, indirizzo catastale: Via San Lorenzo, intestato a \*DATO OSCURATO\*, derivante da Atto del 14/12/1988 Pubblico ufficiale CARUSO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 20075 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 5204 registrato in data 27/12/1988 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 62.1/1989 - Pratica n. 210498 in atti dal 24/08/2001

Coerenze: Per due lati con strada comunale, un lato con la particella 277 e un lato con la corte comune (Sub 2).



— Confine particelle terreno



Accesso al sub 1

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,94 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori (terreno):	110,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.600,00
Data della valutazione:	18/06/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Dati reperiti dalle precedenti Ctù.

**ipoteca volontaria, Reg. part. 41 del 27.01.95** a favore del banco di Napoli S.p.A. e contro i coniugi \*DATO OSCURATO\*, sui beni in San Nicola Manfredi (BN), in catasto al foglio 11, particella 268 sub 4, sub 5 e sub 6.

**decreto ingiuntivo, Reg. Part. 331 del 24.05.95** a favore della Banca Sannitica S.p.A. e contro i coniugi \*DATO OSCURATO\*, sui beni in San Nicola Manfredi (BN), in catasto al foglio 11, particella 268 sub 4, sub 5 e sub 6 e in C. T. al foglio 11particella 270.

**ipoteca giudiziale, Reg. Part. 579 del 16.09.95** a favore della Ducato S.p.A. e contro \*DATO OSCURATO\*, sui beni in San Nicola Manfredi (BN), in catasto al foglio 11, particella 268 sub 4, sub 5 e sub 6 e in C. T. al foglio 11particella 270.

**ipoteca giudiziale, Reg. Part. 618 del 14.10.95** a favore della Cassa di Mutualità del Sannio e contro \*DATO OSCURATO\*, sui beni in San Nicola Manfredi (BN), in catasto al foglio 11, particella 268 sub 4, sub 5 e sub 6 in C. T. al foglio 11particella 270.

**sentenza dichiarativa di fallimento Reg. Part. 2636 del 06.04.96** a favore della Massa dei creditori del fallimento e contro \*DATO OSCURATO\*, sui beni in San Nicola Manfredi (BN), in catasto al foglio 11, particella 268 sub 4, sub 5 e sub 6.

**pignoramento immobiliare Reg. Part. 5631 del 25.06.98** a favore della Banca Popolare di Novara e contro \*DATO OSCURATO\*, sui beni in San Nicola Manfredi (BN), in catasto al foglio 11, particella 268 sub 4, sub 5 e sub 6.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATO OSCURATO\* e \*DATO OSCURATO\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita del 14.12.1988 rep. 20075/4337 con atto a firma del Dott. Proc. Tommaso Caruso, notaio in Benevento, reg. to a Benevento il 27.12.1989 al n. 5204 e trascritto a Benevento n. 301 del 12.01.1989. *L'atto riguarda l'acquisto del terreno su cui è stato costruito il fabbricato.*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **Dati reperiti sulle precedenti Ctu.**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. 419 del 14.08.1997.

Inoltre, è stata richiesta una concessione edilizia in sanatoria per regolarizzare la costruzione del secondo piano. L'istanza è stata istruita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 5723 del 13.09.1995, subordinata alla presentazione di alcuni documenti e versamenti.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.U.C., l'immobile ricade in zona "B" di completamento.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN NICOLA MANFREDI VIA SAN LORENZO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di completamento in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Benevento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Benevento.

## COLLEGAMENTI

raccordo autostradale	4 km
autostrada	12 km

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in alluminio	mediocre
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in alluminio	mediocre
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di laterizi	mediocre
il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media
<i>rivestimento interno</i> : posto nel bagno in ceramica	al di sotto della media
Degli Impianti:	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 230 v	al di sotto della media
<i>idrico</i> : sotto traccia con alimentazione in rete idrica pubblica	al di sotto della media
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gpl e diffusori sono in radiatori in ghisa	al di sotto della media

## Delle Strutture:

<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	nella media
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Netta*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza		indice	commerciale
<b>Piano Seminterrato</b>				<b>75,14 mq</b>
garage	49,60 mq	x	60%	29,76 mq
bagno	5,70 mq	x	100%	5,70 mq
disimpegno	2,00 mq	x	100%	2,00 mq
Tavernetta	62,80 mq	x	60%	37,68 mq
<b>Piano Terra</b>				<b>119,80 mq</b>
letto 1	19,30 mq	x	100%	19,30 mq
letto 2	22,70 mq	x	100%	22,70 mq
cucina-soggiorno	57,55 mq	x	100%	57,55 mq
disimpegno	2,35 mq	x	100%	2,35 mq
bagno	8,00 mq	x	100%	8,00 mq
balcone	15,80 mq	x	25%	3,85 mq
portico	24,20 mq	x	25%	6,05 mq
<b>Totale superficie commerciale:</b>				<b>194,94 mq</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medi.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare i criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso di diversi sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dei vari immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate, le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superficie omogenee sotto il profilo economico. Per quanto riguarda i terreni, si è considerato la loro destinazione uso nei vigenti strumenti urbanistici vigenti. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari studi notarili imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Successivamente, confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto si è esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per costruzioni simili ubicate nella zona interessata è stimato in € 850,00 / 1.050,00, per cui, nel caso specifico, considerando l'epoca di costruzione dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di conservazione e destinazione d'uso, il valore è stato fissato in €. 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:                    194,94            x            500,00            =                    €. **97.470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 97.470,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 97.470,00</b>

## BENI IN SAN NICOLA MANFREDI VIA SAN LORENZO

## TERRENO

## DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di completamento in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Benevento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Benevento.

COLLEGAMENTI

raccordo autostradale	4 km
autostrada	12 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale – Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	110,00	x	100 %	=	110,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>110,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medi.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare i criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso di diversi sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dei vari immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate, le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in

superficie convenzionale, ovvero superficie omogenee sotto il profilo economico. Per quanto riguarda i terreni, si è considerato la loro destinazione uso nei vigenti strumenti urbanistici vigenti. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari studi notarili imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Successivamente, confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto si è esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per terreni simili ubicate nella zona interessata è stimato in € 20,00/50,00, per cui, nel caso specifico, considerando l'ubicazione, la destinazione d'uso, il valore è stato fissato in €. 25,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 25,00 = €. 2.750,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.750,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.750,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Benevento, osservatori del mercato immobiliare OMI

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RICAPITOLAZIONE VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	appartamento	194,94	97.470,00	97.470,00
B	terreno in fascia di rispetto	11,00	2.750,00	2.750,00
			<b>100.220,00 €</b>	<b>100.220,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.220,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali €. 10.022,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 98,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BENEVENTO - FALLIMENTARE 1/1996

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a SCALEA Località Cotura, della superficie commerciale di **45** mq per la quota di 1/2 di proprietà (\*DATO OSCURATO\*)

L'appartamento oggetto di stima, è situato al quarto piano sottotetto del fabbricato sito in Località Cotura di Scalea (CS). Il fabbricato in cui è situato l'appartamento in oggetto, è composto da un piano seminterrato (*solo catastalmente, di fatto si tratta di un piano terra*), da tre piani intermedi ed un sottotetto abitabile. Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che il fabbricato è privo di ascensore e l'appartamento è libero. L'appartamento è composto da un soggiorno pranzo con angolo cottura di circa mq 20,30, due camere da letto una di circa 10,90 mq e 6,50 mq, un bagno di circa 2,90 mq, un piccolo disimpegno di circa 1,35 mq e due balconi di circa 12,10 mq complessivi. All'appartamento si acceda da un corridoio di caposcala comune, tramite una porta in legno. Lo stato di conservazione e al disotto della media. Vedi allegati: [1, 2, 3, 4, 5, 6 (foto da 28 a 48)].

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 744 sub 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq, rendita 131,70 Euro, indirizzo catastale: Località Cotura, Scala A Interno 25, piano: 4°, intestato a \*DATO OSCURATO\* nato a Benevento il 06/09/1927 e \*DATO OSCURATO\* nata a Benevento il 27/02/1932, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: scala e corridoio comune e sub 26

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/04/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

Dati reperiti dalle precedenti Ctu.

**decreto ingiuntivo Reg. Part. 1405 del 13.05.95**, a favore della Banca Sannitica SPA, contro i coniugi \*DATO OSCURATO\*, su i beni in Scalea (CS) in catasto al foglio 9 particella 744 Sub 25, cat. A/3, vani 3 cl. 2, rendita 131,70 Euro

**sentenza dichiarativa di fallimento, Reg. Part. 18799 del 26.10.1996**, a favore di Massa dei creditori del fallimento, contro \*DATO OSCURATO\*, sui beni in Scalea (CS) in catasto al foglio 9 particella 744 Sub 25, cat. A/3, vani 3 cl. 2, rendita 131,70 Euro

**pignoramento immobiliare Reg. Part. 5631 del 14.07.98** a favore della Banca Popolare di Novara S.c.a. r. l. e contro \*DATO OSCURATO\*, sui beni in Scalea (CS) in catasto al foglio 9 particella 744 Sub 25, cat. A/3, vani 3 cl. 2, rendita 131,70 Euro

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATO OSCURATO\* e \*DATO OSCURATO\* in comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza Atto del 12/01/1987 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 32277 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 1213 registrato in data 23/01/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1804.1/1987 - Pratica n. 414604 in atti dal 23/11/2002

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

## BENI IN SCALEA LOCALITA' COTURA

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Distanza dal mare circa 1 km.

## COLLEGAMENTI

Stazione ferroviaria 500

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente in legno	al di sotto della media
<i>infissi interni</i> : a battente in legno tamburato	al di sotto della media
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole	al di sotto della media
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di tufo, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	al di sotto della media
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media
<i>portone di ingresso</i> : anta singola in legno	al di sotto della media
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane in legno	al di sotto della media
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media
<i>rivestimento interno</i> : posto all'angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 230 v	al di sotto della media
<i>idrico</i> : sottotraccia, con alimentazione da rete comunale	al di sotto della media

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta interna	42,00	x	100 %	=	42,00
Superficie netta balconi	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>45,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare i criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso di diversi sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dei vari immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate, le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superficie omogenee sotto il profilo economico. Per quanto riguarda i terreni, si è considerato la loro destinazione uso nei vigenti strumenti urbanistici vigenti. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari studi notarili imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Successivamente, confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto si è esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per costruzioni simili ubicate nella zona interessata è stimato in € 660,00 / 970,00, per cui, nel caso specifico, considerando l'epoca di costruzione dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di conservazione e destinazione d'uso, il valore è stato fissato in €. 480,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00	x	480,00	=	<b>21.600,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 21.600,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 21.600,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Benevento, osservatori del mercato immobiliare OMI.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,00	21.600,00	21.600,00
			<b>21.600,00 €</b>	<b>21.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.160,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 40,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.400,00**

**CONCLUSIONI**

*Il valore totale dei beni oggetto della presente stima nello stato di fatto e di diritto in cui si trova viene quantificata complessivamente, procedendo alla somma delle seguenti valutazioni:*

## LOTTO 1:

- Unità immobiliare sita in San Nicola Manfredi, alla Via San Lorenzo 22, piano S1-T, individuato nel Catasto Urbano al foglio 11, p.lla 268 sub 4, cat. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 379,60.**
- Terreno sito in San Nicola Manfredi, alla Via San Lorenzo, individuato nel Catasto Terreni al foglio 11, p.lla 270, semin. arbor., classe 1, superficie 110 mq, r.d. 1,14 €, r.a. 0,62 €.**

**Valore € 90.100,00**

## LOTTO 2:

- Unità immobiliare sita in Scalea, alla Località Cotura, scala A Interno 25, piano 4, individuato nel Catasto Urbano al foglio 9, p.lla 744 sub 25, Zona Cens. 1, cat. A/3, classe 2, cons. 3 vani, rendita € 131,70.**

**Valore € 19.400,00**

Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

data 18/06/2024

il tecnico incaricato  
Carmine Piantadosi