

Tribunale di Benevento

PROCEDURA FALLIMENTARE

Centro Benessere Karol Srl

N° Gen. Rep. **64/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

Curatore Fallimentare: **Amalia Boccalone - Viola Pacelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - LOTTO UNICO
--

Esperto alla stima: Ing Vincenzo Conte
Codice fiscale: CNTVCN66B14I277J
Studio in: Viale Mellusi 82 - 82100 Benevento
Telefono: 3476388045
Email: info@studioconte.com
Pec: vincenzo.conte@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Schiavetti snc - Santa Maria A Vico (CE) - 81028

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

CENTRO BENESSERE KAROL S.R.L. (CF 01452700626) - Diritto di: Proprieta' per 1/6 DE LUCIA Domenica (CF DLCDNC36H46A431F) - Diritto di: Proprieta' per 4/6 IADARESTA Francesco (CF DRSFNC67M14I233G) - Diritto di: Proprieta' per 1/6, foglio 13, particella 5173, subalterno 9, indirizzo VIA SCHIAVETTI SNC, piano T, comune I233, categoria C/1, classe 8, consistenza 43, rendita € 723,97

2. Stato di possesso

Bene: Via Schiavetti snc - Santa Maria A Vico (CE) - 81028

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Schiavetti snc - Santa Maria A Vico (CE) - 81028

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Schiavetti snc - Santa Maria A Vico (CE) - 81028

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

5. Comproprietari

.

Beni: Via Schiavetti snc - Santa Maria A Vico (CE) - 81028

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1

Comproprietari: DE LUCIA DOMENICA, IADARESTA FRANCESCO

6. Misure Penali

Non applicabile

7. Continuità delle trascrizioni

Non applicabile

8. Prezzo

Bene: Via Schiavetti snc - Santa Maria A Vico (CE) - 81028

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 10.373,00

Prezzo base d'asta del valore diritto e quota lotto:

Valore della quota di 1/6 al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.728,83

Beni in **Santa Maria A Vico (CE)**
Località/Frazione
Via Schiavetti snc

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Schiavetti snc

Note: Per l'unità immobiliare in oggetto il riferimento stradale riportato in catasto è quello di Via Schiavetti snc, sebbene l'ingresso attuale all'unità immobiliare avvenga da strada privata di altra ditta derivante da Via Schiavetti.

Quota e tipologia del diritto

1/6 di Centro Benessere Karol srl - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01452700626

Eventuali comproprietari:

DE LUCIA DOMENICA - Quota: 4/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

IADARESTA FRANCESCO - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CENTRO BENESSERE KAROL S.R.L. (CF 01452700626) - Diritto di: Proprietà' per 1/6 DE LUCIA Domenica (CF DLCDNC36H46A431F) - Diritto di: Proprietà' per 4/6 IADARESTA Francesco (CF DRSFNC67M14I233G) - Diritto di: Proprietà' per 1/6, foglio 13, particella 5173, subalterno 9, indirizzo VIA SCHIAVETTI SNC, piano T, comune I233, categoria C/1, classe 8, consistenza 43, rendita € 723,97

Derivante da: Atto del 18/05/2011 Pubblico ufficiale FIORDILISO GENNARO Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 95398 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12704.1/2011 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/05/2011 VOLTURA D'UFFICIO del 20/05/2009 Pubblico ufficiale STELLA GIUSEPPE Sede ARIENZO (CE) Repertorio n. 5699 - C.VENDITA DV. 15762 F.O. 222053/11 Voltura n. 11127.1/2011 - Pratica n. CE0222103 in atti dal 29/03/2011

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è conforme. La mappa catastale non risulta aggiornata con i riferimenti alla particella in fascicolo, riportando attualmente diversa numerazione.

Regolarizzabili mediante: Istanza di correzione all'agenzia del territorio

Descrizione delle opere da sanare: La mappa catastale riporta riferimenti di particella non coerenti con i dati del fascicolo.

Istanza Agenzia Territorio: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Il fabbricato oggetto di stima corrisponde in mappa catastale alla particella 5357 la quale ha categoria catastale F1, nella quale però si è già rilevata la sagoma dell'immobile in stima, ma non risulta effettuato aggiornamento catastale della numerazione e classificazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è ubicata nella zona semiperiferica del Comune di Santa Maria a Vico in località Schiavetti, area caratterizzata da edilizia residenziale e aree agricole. I collegamenti viari sono adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con il centro della città e con le strutture di servizio pubblico. La zona è dotata di servizi primari necessari alla residenza con ampi spazi a verde e parcheggi. Nella zona sono presenti altri edifici a destinazione d'uso residenziale, altre attività complementari commerciali e artigianali, compatibili con la destinazione residenziale, strutture sportive altre aree destinate ad attrezzature, infrastrutture ed impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Santa Maria a Vico .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non applicabile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non applicabile in quanto immobile indipendente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: CENTRO BENESSERE KAROL SRL dal 20/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GIUSEPPE STELLA, in data 20/05/2009, ai nn. 5699/2851.

Note: Proprieta' per 1/6

Titolare/Proprietario: CENTRO BENESSERE KAROL SRL dal 18/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio FIORDILISO GENNARO, in data 18/05/2011, ai nn. 95398/19142.

Note: Proprieta' per 1/6

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna pratica edilizia.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile in stima risulta dichiarato edificato prima del 1967, quindi non risulta disponibile concessione edilizia. La documentazione di agibilità non è disponibile.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 44 del 16/12/2016
Zona omogenea:	TERRITORI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI
Norme tecniche di attuazione:	NTA approvate con Delibera C.C. n. 44 del 16/12/2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF = 1,25 mc/mq
Rapporto di copertura:	RC = 0,33 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Altro:	Lotto minimo 300 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile in stima risulta dichiarato edificato prima del 1967, quindi non risulta disponibile concessione edilizia. La documentazione di agibilità non è disponibile.

Note generali sulla conformità: Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Santa Maria a Vico, il fabbricato oggetto della presente stima non risulta soggetto a vincoli specifici, ad eccezione del fatto che lo stesso risulta ricadere in zona sismica, soggetta alle prescrizioni della legge 02/02/1984 n. 64 e s.m.i.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1**

L'unità immobiliare, sita a piano terra, si compone di due ambienti comunicanti avente come destinazione catastale sala ristoro e relax con altezza interna di 2.90m. La struttura principale portante è costituita da muratura di tufo con solai in ferro e tavelloni con copertura piana. Gli infissi sono di ferro con vetro singolo. Gli impianti idrici-elettrici sono obsoleti, fatiscenti e fuori norma. La pavimentazione di forma quadrata 40x40 cm è in monocottura, mentre l'intonaco sia all'interno che all'esterno si presenta allo stato rustico di colore bianco. Inoltre l'unico wc presente si trova all'esterno dell'immobile oggetto di valutazione, lo stesso confina con un forno a legna.

L'immobile prospetta su due lati su un pergolato avente struttura leggera in legno e copertura in tegole.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità immobiliare, sita a piano terra, si compone di due ambienti comunicanti avente come destinazione catastale sala ristoro e relax con altezza interna di 2.90m. La struttura principale portante è costituita da muratura di tufo con solai in ferro e tavelloni con copertura piana. Gli infissi sono di ferro con vetro singolo. Gli impianti idrici-elettrici sono obsoleti, fatiscenti e fuori norma. La pavimentazione di forma quadrata 40x40 cm è in monocottura, mentre l'intonaco sia all'interno che all'esterno si presenta allo stato rustico di colore bianco. Inoltre l'unico wc presente si trova all'esterno dell'immobile oggetto di valutazione, lo stesso confina con un forno a legna. L'immobile prospetta su due lati su un pergolato avente struttura leggera in legno e copertura in tegole. La superficie catastale è di circa 43 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobile e porticato	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
		43,00		43,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2024

Zona: Santa Maria a Vico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Piccolo negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio con cui si effettuerà la stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo". A tale quotazione è stata applicata una svalutazione correlata allo stato d'uso ed alla data di edificazione, alla dotazione impiantistica, alle modalità costruttive ed alla generale fruibilità degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SANTA MARIA A VICO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: SANTA MARIA A VICO (CE) E AREE LIMITROFE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): SONO STATI ACQUISITI I VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE OMI PER L'AREA ED IL PERIODO DI INTERESSE, COME ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA
SONO STATI ALTRESI' ACQUISITI I DATI DI VENDITA DI BENI SIMILI ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI SITI INTERNET DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE, COME ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA..

8.3 Valutazione corpi:

FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.873,63, Altro Metodo di Valorizzazione.

Il criterio con cui si effettuerà la stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. Il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo". A tale quotazione è stata applicata una svalutazione correlata allo stato d'uso ed alla data di edificazione, allo stato della dotazione impiantistica, alle modalità

costruttive ed alla generale fruibilità degli immobili.

Per valutare di detto immobile si è ricorso ad una stima basata sulla comparazione di beni analoghi, al fine di dedurre il reale valore di mercato del bene. La valutazione di immobili con le caratteristiche dell'immobile in stima, è tale da determinare una valutazione parametrica complessiva pari ad 350/mq. A tale parametro bisogna sottrarre una percentuale legata alla vetusta dell'immobile di oltre 50 anni, quantificata nel 15%, ed una percentuale negativa per lo stato conservativo e degli impianti, considerando lo stato manutentivo e condizioni scadenti.

Quale Metodo di Valorizzazione non è stato possibile impiegare il riferimento ai valori OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per quanto essi siano stati rilevati e valutati, in quanto, sebbene l'immobile risulti formalmente a destinazione commerciale, non presenta attualmente sufficienti requisiti tecnici e impiantistici finalizzati a tale uso. La valutazione sulla base dei criteri OMI avrebbe portato ad una eccessiva sopravvalutazione del valore dell'immobile. La valutazione di stima è stata effettuata considerando l'immobile quale un locale generico (assimilabile maggiormente a deposito) ed applicando il valore determinato attraverso la consultazione dei siti di pubblicità immobiliare, applicando successivi fattori correttivi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobile e porticato	43,00	€ 350,00	€ 15.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.050,00
Vetustà oltre 30 anni detrazione del 15.00%			€ -2.257,50
Scarsa manutenzione detrazione del 15.00%			€ -1.918,88
Valore Finale			€ 10.873,63
Valore corpo			€ 10.873,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.873,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.812,17

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FOGLIO 13 PART. 5173 sub 9 - cat. C/1	Negozi, botteghe [C1]	43,00	€ 10.873,00	€ 1.812,17

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non risulta divisibile il lotto in oggetto, perchè costituito da un unico immobile e relative pertinenze.

8.5 Prezzo base d'asta del valore diritto e quota lotto:

Valore della quota di 1/6 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.728,83**

Data generazione:

05-09-2025

L'Esperto alla stima
Ing Vincenzo Conte

ELENCO ALLEGATI

- 64_2021_A01 NOTAIO FIORDILISO - COMPRAVENDITA - 18-05-2011
- 64-2021-A02 NOTAIO STELLA - ARCHIVIO NOTARILE - COMPRAVENDITA - 20-05-2009
- 64-2021-A03 PLANIMETRIA CATASTALE - PLN_223717642_1
- 64-2021-A04 DOC_1855511692 VISURA STORICA
- 64-2021-A05 DOC_1855512688 MAPPA CATASTALE
- 64-2021-A06 DOC_1855513822 ELENCO SUBALTERNI
- 64-2021-A07 DOC_1893185613 AREA F1 FG 13 P.LLA 5357
- 64-2021-A08 DOC_1893248496 ISPEZIONE IPOTECARIA NEGATIVA
- 64-2021-A09 VERBALE SOPRALLUOGO 12-07-2025 KAROL SRL
- 64-2021-A10 Via Schiavetti - Google Maps
- 64-2021-A11 Quotazioni Immobiliari - Via Schiavetti, 81028 Santa Maria A Vico Ce
- 64-2021-A12 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato COMMERC
- 64-2021-A13 EVIDENZE FOTOGRAFICHE 12-07-2025
- 64-2021-A14 ESTRATTO PUC S.MARIA VICO 2016
- 64-2021-A15 DOC_1893185613 AREA F1 FG 13 P.LLA 5357