
Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **248/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE LANNA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch Angela Maria Razzano
Codice fiscale: RZZNLM65D41I145L
Studio in: Via Cadorna - San Salvatore telesino
Email: angela.razzano@virgilio.it
Pec: angelamrazzano@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

, foglio 8, particella 329, subalterno 2, indirizzo via Roma , comune San Salvatore Telesino, categoria C/1, classe 6, consistenza 54, superficie 65, rendita € 934,27

2. Stato di possesso

Bene: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Possesso: Occupato da

senza titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Creditori Iscritti: Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni, precedentemente Banca Popolare del Lavoro e del Piccolo Risparmio

5. Comproprietari

Beni: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Negozio

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via Roma - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 59.239,10



Beni in **San Salvatore Telesino (BN)**

Località/Frazione

via Roma

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Roma**

Note: La procedura, come anche l'oggetto di stima dell'incarico ricevuto dalla scrivente, contiene due beni, l'attività commerciale che fa parte del presente lotto di vendita ed una unità residenziale. Per l'unità residenziale, ad oggi risulta una sospensione dell'incarico da parte del g.e. data la sua natura di "abitazione principale dell'esecutata", art. 54 Decreto Cura Italia del 30/06/2020.

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 8, particella 329, subalterno 2, indirizzo via Roma , comune San Salvatore Telesino, categoria C/1, classe 6, consistenza 54, superficie 65, rendita € 934,27

Derivante da: Immobile individuato con particelle 328/1 e 329 fino al 27/03/2003. Dopo tale data, l'immobile ha assunto l'identificazione di cui all'attualità, l'unica variazione catastale intervenuta ancora nel periodo dal 27/03/2003 ad oggi, risulta essere una variazione di classamento del 24/03/2004 ed una variazione per inserimento dei dati di superficie al 9/11/2015.

Confini: Confina con via Roma (ex via del Progresso), con particelle 328 e 912

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La via su cui affaccia il locale commerciale è sita nel centro. Sebbene il paese sia oggetto negli ultimi decenni, di un progressivo spopolamento e della fuga delle attività commerciali verso il vicino come di Telese Terme. Nel comune di San Salvatore Telesino tra le poche strade a vocazione commerciale più sicuramente annoverarsi la via Roma.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** B a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Urbanizzazione secondaria, molto vicino alle scuole elementari e materne paritarie**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

Importanti centri limitrofi: Telese Terme

Attrazioni paesaggistiche: All'interno del comune esiste un'area naturalistica "Parco del Grassano", conosciuta anche come sito di archeologia industriale. Il fulcro centrale del parco è sorto proprio dove oggi si possono osservare i resti di una centrale idroelettrica.

Attrazioni storiche: Sempre internamente al comune di appartenenza, è presente l'Abbazia Benedettina, la chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta e la pinacoteca di Massimo Rao..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da senza alcun titolo.

Note: Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non si rileva l'esistenza di contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare del Lavoro e del Piccolo Risparmio; Derivante da: garanzia a mutuo; A rogito di notaio M. Iannella in data 07/08/2003; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 12/08/2003 ai nn. 10653/2083; Importo ipoteca: € 350000; Importo capitale: € 175000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni contro -
; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 20/11/2018 ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 24/12/2018 ai nn. 14041/11254.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia://

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, l'immobile è al piano terra direttamente accessibile dal marciapiede attraverso un unico gradino di altezza minore dello standard, che può eventualmente anche essere accostato a piano inclinato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, come da informazioni desunte dalla debitrice.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio**

al **07/08/2003** . In forza di Atto di acquisto del terreno su cui è sorto l'immobile - a rogito di notaio L. M. Delli Veneri , in data 13/02/1997, ai nn. ; trascritto a conservatoria di Benevento, in data 12/03/1997, ai nn. 2232/1965.

Note: L'atto di acquisto al 1997 riguardava le particelle 328/1 e 329 p.t. ctg. A/4 vani 2,5 . In data 27/03/2003 venne presentata variazione per ampliamento da cui scaturiranno due particelle, le 329 subb 1 e 2. Consistenti in un negozio a pianoterra (329/2 oggetto della presente relazione) ed in una unità residenziale a primo e secondo piano (329/1 rispetto alla quale è in atto la sospensione della procedura in quanto abitazione principale dell'esecutata).

Titolare/Proprietario: dal 07/08/2003 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di acquisto del terreno su cui è sorto l'immobile - a rogito di notaio L. M. Delli Veneri , in data 07/08/2003, ai nn. ; trascritto a conservatoria di Benevento, in data 12/08/2003, ai nn. 10652/7593.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5

Intestazione: Linossi Barbara

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: edili di manutenzione straordinaria

Oggetto: fabbricato civile a più livelli

Rilascio in data 17/02/1997

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Al rilascio della concessione edilizia ha fatto seguito il deposito al Genio Civile con prot. 3516 del 3 aprile 1997. Da ricerca effettuata presso gli uffici del Genio Civile di Benevento risulta effettuato e depositato il collaudo statico delle strutture, necessario alla richiesta di Agibilità. Nel seguito vengono specificate tutte le operazioni necessarie alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso Variazione nelle aperture esterne Variazione nella distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Accertamento Tecnico di Conformità

Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso da residenziale a commerciale. Finestra su prospetto di ingresso e diversa posizione del portone. Distribuzione interna che realizza all'incirca gli stessi ambienti ma con tramezzi in diverse posizioni.

diritti di segreteria: € 516,00

Spese tecniche di presentazione pratica di accertamento : € 1.000,00

richiesta di certificato di agibilità - Certificato di rispondenza impianti - : € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.516,00**

Note: Il bene adibito attualmente a pasticceria con retrostante laboratorio nei grafici di concessione assenti è in realtà destinato a residenza, o meglio a zona giorno di una unità più grande, alla quale erano annessi anche i piani superiori. La situazione attuale, in conformità della situazione catastale (planimetria), realizza una divisione tra il piano terra ed i piani superiori, che sono indipendenti e non accessibili dall'interno del negozio di piano terra. Nella stima la scrivente ha scelto di considerare la necessità di



una accertamento di conformità in cui sia denunciata la diversa destinazione d'uso, dalla attuale residenziale assentita a commerciale, al fine di rispettare le caratteristiche intrinseche del bene. Per le sue dimensioni e distribuzione degli ambienti oltre che per il livello di piano, esso risulta infatti adeguato alla funzione commerciale e non adeguato alla funzione residenziale. Si evidenzia inoltre che il bene, come acquistato dalla debitrice, era già accatastato con categoria C/2, negozio. La categoria catastale c/2, è stata attribuita al bene dal 27/03/2003, mentre l'acquisto di esso, da parte dell'esecutata, è avvenuto solo nell'agosto dello stesso anno 2003.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è autorizzato a residenza. In particolar modo l'intero piano terra costituiva, nei grafici autorizzativi di cui alla c.e. 5/97, la zona giorno di un'unica unità abitativa composta da tutti e tre i livelli di cui è costituito il fabbricato. Nella realtà il bene, in conformità delle attuali planimetrie catastali, ha destinazione negozio, con antistante piccolo laboratorio di pasticceria. Irregolarità in sintesi: 1 - diversa destinazione d'uso; 2 - diversa distribuzione interna al fine di meglio adeguare gli spazi alla effettiva funzione assoluta di "negozio di pasticceria"; 3 - differenza nel prospetto sulla via di accesso "via Roma".

Regolarizzabili mediante: Accertamento Tecnico di Conformità

Descrizione delle opere da sanare: cambio di destinazione d'uso: spostamento nei tramezzi interni con variazione delle funzioni a cui ogni singolo ambiente è destinato; variazione del prospetto che passa da una porta di ingresso ad una porta ed una finestra affiancate.

Note: Dopo l'ottenimento del titolo abilitativo, sarà necessario acquisire il certificato di rispondenza degli impianti, ai sensi della l. 46/90 e s.m.i. Infine potrà essere possibile richiedere il certificato di agibilità. Tutti i costi relativi all'espletamento delle suddette operazioni, sono computate in "spese da sostenere per la regolarizzazione".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità è ottenibile con l'acquisizione delle autorizzative indicate dalla scrivente.

Note generali sulla conformità: Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, nell'anno 1997 è stato sottoposto ad un pesante intervento di manutenzione straordinaria che porterà alla sostituzione delle finiture ed anche dei solai in legno del primo piano.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del c.c. n.90/1981
Zona omogenea:	B 1 Zona residenziale di ristrutturazione
Norme tecniche di attuazione:	Si allegano alla presente relazione le norme relative alla zona di appartenenza.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.40
Altezza massima ammessa:	10.50 m
Volume massimo ammesso:	2500 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Riferito limitatamente a: Portone di ingresso

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Internamente è presente un'unica porta, quella del bagno. Gli altri varchi ne sono privi.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle 30x30 in monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno-laboratorio-vendita materiale: mattonelle in monocottura condizioni: sufficienti

Impianti:

Elektrico	tipologia: parzialmente con cavi a vista-parzialmente sottotraccia/canaline esterne tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da completare e normalizzare
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non precisato
Note	da normalizzare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	un unico split freddo/caldo serve la zona vendita ed in parte anche il retrostante laboratorio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio e laboratorio	sup lorda di pavimento	83,34	1,00	83,34
		83,34		83,34

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I sem 2020

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1350

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene operata con il metodo sintetico parametrico, che prende in considerazione immobili compravenduti che hanno le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima. Nell'individuazione del valore parametrico di riferimento, viene dunque compresa in sintesi una valutazione delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche. Viene inoltre effettuata preventivamente una scrematura dei dati provenienti dalle molteplici fonti interrogate.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di San Salvatore Telesino ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nella zona di appartenenza sono presenti molte agenzie immobiliari (in comuni di S. Salvatore - Telese T.- Amorosi - Cerreto S.), da cui la scrivente ha attinto informazioni relative all'attualità del mercato immobiliare a cui si riferisce il bene oggetto di stima. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle informazioni assunte i parametri oscillano da un minimo di 900 €/mq ad un massimo 1200 €/mq ;

Altre fonti di informazione: esperienza professionale della sottoscritta nella zona in analisi

8.3 Valutazione corpi:

Negozi, Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.006,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio e laboratorio	83,34	€ 900,00	€ 75.006,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.006,00
Valore corpo			€ 75.006,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.006,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.006,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	83,34	€ 75.006,00	€ 75.006,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.250,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.516,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene per la sua conformazione in pianta e per la sua divisione interna, non è comodamente divisibile e deve essere venduto in unico lotto.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.239,10
---	--------------------

Data generazione:
17-04-2021

L'Esperto alla stima
Arch Angela Maria Razzano

Si allegano:

- 1- Avviso Inizio Operazioni Peritali
- 2- Verbale di sopralluogo
- 3- Documentazione Catastale
- 4- Richiesta e doc Agenzia Entrate
- 5- Richiesta e doc Ufficio Tecnico Comun
- 6- Rilievo Grafico Immobile
- 7- Rilievo fotografico Immobile
- 8- Richiesta e doc Ufficio Genio Civile
- 9 – Visure Conservatoria

