
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: GE Capital Interbanca spa

contro:

N° Gen. Rep. 183/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MICHELE CUOCO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima:	Arch. Francesca Bozzi
Codice fiscale:	BZZFNC70E56H501L
Studio in:	Via Perinetto 2 - Benevento
Email:	francescabozzi70@gmail.com
Pec:	francesca.bozzi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: nel verbale di pignoramento immobili trascritto in data 27 ottobre 2015 ai seguenti nn. R.G. 9867 - R.P. 8207 presso l'Agazia del Territorio di Benevento il bene pignorato si identifica con la p.lla 566 fg.5 indirizzo C.da Franzese, comune San Marco Dei Cavoti , categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 231 mq (e- escluse aree scoperte), rendita Euro 743,70 in ditta " " nata a " " proprietaria per 1000/1000.

2 Stato di possesso

Bene: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (Benevento) - 82029

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (Benevento) - 82029

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (Benevento) - 82029

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: GE Capital Servizi Finanziari S.P.A. oggi IFIS Leasing S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (Benevento) - 82029

Lotto: 1

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (Benevento) - 82029

Lotto: 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (Benevento) - 82029

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - C.da Franzese - San Marco Dei Cavoti (Benevento) - 82029

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 124.000,00 detratti gli aggiornamenti per sanatoria

Prezzo da occupato: € 124.000,00 detratti gli aggiornamenti per sanatoria



Beni in San Marco Dei Cavoti (Benevento)
Località/Frazione C.da Franzese

Lotto: 1

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C.da Franzese

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di San Marco dei Cavoti (BN), alla c.da Franzese e così come confermato dai sopralluoghi effettuati è una abitazione autonoma e costituisce un unico lotto. Nel verbale di pignoramento immobili trascritto in data 27 ottobre 2015 ai seguenti nn. R.G. 9867 - R.P. 8207 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, il bene pignorato si identifica con la p.lla 566 fg.5. A seguito dei sopralluoghi all'immobile e delle verifiche svolte presso l'UTC del Comune di San Marco dei Cavoti, la sottoscritta ha riscontrato che lo stato di fatto non è conforme con l'ultimo atto autorizzatorio rilasciato dall'UTC. Nello specifico la p.lla 566 è composta da un ulteriore corpo di fabbrica, come si vede dalle planimetrie catastali, la cui realizzazione non risulta autorizzata. Ai fini della conformità edilizia bisognerà provvedere a sanare tale irregolarità.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: San Marco dei Cavoti

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ nata a _____ proprietaria
per 1000/1000 – fabbricato: foglio 5, particella 566, indirizzo C.da Franzese, comune San Marco Dei Cavoti, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale 231 mq (escluse aree scoperte), rendita Euro 743,70

Derivante da: In origine, dall'impianto meccanografico del 09.11.1976 era la p.lla 293 Fabbricato Rurale composto da due vani al piano terra della consistenza catastale di 02 are e 10 ca di proprietà di _____ nato a _____ Con la variazione catastale del 04.03.2003, (Tipo Mappale) la p.lla 293 fg.5 Fabbricato Rurale viene soppressa generando al catasto fabbricati la p.lla 566 fg.5 classificata come Ente Urbano con una superficie di 3 are e 20 centiare. Ad oggi, l'immobile così risulta classificato al catasto fabbricati: P.lla 566 fg. 5 Comune di San marco dei Cavoti (BN)



Cat. A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale 231 mq (escluse le aree scoperte) in ditta nata in seguito alla divisione ereditaria del patrimonio immobiliare dell'immobile dal 2007.

Confini: il bene identificato dalla p.lla 566 fg. 5 confina con le seguenti particelle: p.lla 473 fg. 5 (fabbricato) p.lla 455 fg. 5 (terreno) e con la Strada Provinciale 116 (Franzese)

Conformità catastale:

A seguito dei sopralluoghi svolti e da un raffronto con le attuali planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto di Benevento, la sottoscritta non ha riscontrato irregolarità catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile costituito da un fabbricato per civile abitazione è catastalmente identificato dalla p.lla 566 fg.5 del Comune di San Marco dei Cavoti. E' ubicato in Contrada Franzese, al di fuori del centro abitato e dista dal nucleo principale del Comune medesimo all'incirca 10 km, è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale n.116 (Franzese), che versa in cattive condizioni di manutenzione. Il Comune di San Marco dei Cavoti dista dalla città di Benevento, all'incirca 30 km ed è collegato a quest'ultima dalla Strada statale Fortorina

Caratteristiche zona: periferica normale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Marco dei Cavoti

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: L'immobile in questione è di proprietà della Sig. [redacted] (debitore) che lo occupa; al momento del sopralluogo quest'ultima non era presente, era invece presente il figlio [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento a favore di GE Capital servizi Finanziari S.p.A contro [redacted]
Derivante da Verbale di Pignoramento immobili ; a rogito di Tribunale di Benevento in data 07.09.2015 registrato a Benevento e trascritto in data 27ottobre 2015 ai seguenti nn. R.G. 9867 - R.P. 8207 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria cancellata il 05/11/2007; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo

Ipoteca volontaria attiva; A favore di General Electric Capital Bank contro
Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo ; Importo ipoteka: € 327.000,00; Importo capitale: € 163.500,00; A rogito di Notaio lazeolla Francesco in data 17/09/2007 ai nn. 81001/13201; Registrato a Benevento ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 19/09/2007 ai nn. 13311/3422

4.2.3 Altre trascrizioni:

Descrizione onere: Donazione Accettata; A rogito di Notaio lazeolla Francesco in data 15/11/2007 ai nn. 81411/13460; Iscritto/trascritto a Agenzia Del Territorio - Ufficio Provinciale di Benevento in data 30/11/2007 ai nn17590/10961;

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

In sede di sopralluogo non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: La sottoscritta non è a conoscenza di cause in corso, escludendo la presente, che abbia a conoscenza il bene oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il signor [redacted] attuale proprietaria dell'intero immobile dal 03/12/2007. Tale bene pervenne a [redacted] generalizzata come sopra, da [redacted] nato a [redacted] precedente proprietario per atto di donazione del 15/11/2007; trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. Benevento, in data 30/11/2007, ai nn. 17590/10961. A [redacted] generalizzato come sopra il bene pervenne da [redacted] per atto di successione registrato a San Bartolomeo in Galdo il 14.12.1999.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 196

Intestazione: c

Tipo pratica: Legge 219/81 e successive -danni per il sisma '80

Per lavori: Lavori di adeguamento e miglioramento di un fabbricato rurale, ad uso abitazione

Presentazione in data 06/02/1985 al n. di prot. 483

Rilascio in data 30/12/1988 al n. di prot. 5069

Numero pratica: N.4158

Intestazione:

Tipo pratica: Legge 219/81 e successive -danni per il sisma '80

Oggetto: Perizia di Variante

Rilascio in data 13/10/1989 al n. di prot. 4158

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: edificazione di un corpo di fabbrica in assenza di autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria da inoltrare presso l'Ufficio Tecnico di San Marco dei Cavoti.

Descrizione delle opere da sanare: La sottoscritta a seguito dei sopralluoghi svolti, ha riscontrato la seguente irregolarità: costruzione di un corpo di fabbrica più piccolo e posto su prospetto retrostante (nominato B nei grafici) realizzata in assenza di autorizzazione ed ha provveduto a comunicarla all'Ufficio Tecnico. Lo stesso Ufficio tecnico ha riscontrato la suddetta irregolarità ed ha comunicato solo verbalmente alla sottoscritta che tale irregolarità potrà essere sanata.

Non è stato quindi possibile effettuare una quantificazione dettagliata degli oneri necessari all'ottenimento degli atti in sanatoria ma all'incirca i costi, così come comunicato alla sottoscritta dall'UTC sono di €1.00,00. E' opportuno pertanto ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile regolarizzare tale abuso assumendo tutte le opportune informazioni presso l'UTC competente. All'atto del rilascio dei titoli di sanatoria, andrà richiesto anche il Certificato di Agibilità ad oggi non agli atti presso l'UTC di San Marco dei Cavoti.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità: la sottoscritta si riporta a quanto già scritto sulla conformità edilizia



Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: suffi- cienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura condizioni: sufficienti
	<u>Note:</u> Il rivestimento esterno è quasi del tutto inesistente ad ac- cezione della parete del nuovo corpo di fabbrica che prospetta sulla corte esterna retrostante.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Al piano terra il pavimento è in piastrelle di ceramica, al piano primo il pavimento è in graniglia di marmo
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo - diffusori: convettori Al momento del sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti <u>Note:</u> Al momento del sopralluogo non è stata re- perite la dichiarazione di conformità



Gas	tipologia: sottotraccia - alimentazione: GPL
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa <u>Note:</u> al momento del sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come è prassi nel mercato immobiliare ed in sede fiscale, la stima si effettua facendo riferimento alla superficie commerciale meglio definita come superficie convenzionale vendibile (Rif. Glossario Definizioni Tecniche in uso nel settore tecnico immobiliare anno 2005 realizzato da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio) che comprende: il 100% delle superfici coperte calpestabili; il 100% delle superfici dei divisori interni non portanti; il 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi); il 25% dei balconi e terrazzi scoperti; il 35% dei balconi e terrazzi coperti ovvero se chiusi su tre lati; il 35% di patii e porticati. Le superfici costituenti l'area esterna di pertinenza dei fabbricati verranno incluse nel calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V.) attraverso l'utilizzo del coefficiente di omogenizzazione pari a 0,10. Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario calcolare la S.C.V. delle varie unità immobiliari che lo compongono, la quale si ottiene sommando la Superficie Coperta ai prodotti delle superfici scoperte con gli opportuni coefficienti di differenziazione ed omogenizzazione sopra esplicitati e sulla base della seguente espressione algebrica:

$$S.c.v. = (S.u.(S.n.r.1 \times C1)(S.n.r.2 \times C2)(A.p. \times C3)$$

S.u.= superficie utile calpestabile, superficie divisori interni, superficie muri portanti e perimetrali;

S.n.r.1 = superficie balconi, terrazzi scoperti

C1= coefficiente di ponderazione 0,25

S.n.r.2= superficie balconi, terrazzi coperti, patii e porticati;

C2= coefficiente di ponderazione 0,35;

A.p.= Area Esterna di pertinenza;

C3= coefficiente di omogenizzazione per l'area esterna di pertinenza.

Nel caso in esame l'immobile pignorato è una casa indipendente su due livelli e con un' area esterna di pertinenza di modeste dimensioni

Calcolo Superficie Utile = S.c.v. p.lla 566

Piano Terra: Superficie Utile Calpestabile = 170,00 mq

Piano Primo: Superficie Utile calpestabile = 65,60 mq

Sup.Totale P.terra +P.primo = 235,60 mq

L'area esterna di pertinenza ad esclusivo servizio dell'immobile pignorato verrà calcolato con il coefficiente di omogenizzazione pari a 0,10



Superficie area esterna di Pertinenza: $144,04 \text{ mq} \times 0,10 = 14,40 \text{ mq}$

S.c.v.= (S.u.(S.n.r.1xC1)(S.n.r.2xC2)(A.p.xC3) S.C.V.=

S.utile piano terra + S.Utile piano primo + Area esterna di pertinenza = 250,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
		250,00		250,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

A

1. Area di pertinenza : L'area esterna di pertinenza (retrostante, antistante e laterale) essendo a diretto servizio del fabbricato, è stata inclusa nel calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è riferito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene; Metodo Sintetico-Comparativo sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del bene. Nella determinazione si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione nonché dell'ubicazione. La scrivente ha svolto indagini sull'andamento del mercato immobiliare nel Comune di San Marco dei Cavoti relative alle libere contrattazioni private ed a quelle operate dalle Agenzie Immobiliari. Sono stati presi in considerazione i dati forniti dalle pubblicazioni dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, dove per le abitazioni civili in uno stato conservativo normale i valori di mercato relativi all'ultimo dato aggiornato, secondo semestre 2016, sono i seguenti: min. 620€/mq – max 760€/mq, la media dei valori acquisiti e sopra riportati, risulta essere pari ad €/mq 690 e rappresenta il prezzo unitario applicabile tenendo conto di quanto altro influisce sul giudizio di stima. Le risultanze del primo metodo sintetico comparativo sono state raffrontate con i dati acquisiti presso le Agenzie Immobiliari della zona, anche se attualmente nel Comune di San Marco dei Cavoti il mercato immobiliare è poco attivo; ne è scaturito che il valore di mercato per immobili di tipo civile con analoghe caratteristiche è all'incirca pari ad €/mq600. La media dei valori acquisiti e sopra riportati risulta essere pari ad €/mq 645 e rappresenta il prezzo unitario applicabile. La sottoscritta considerando le mediocri condizioni in cui attualmente si trova l'immobile e che la zona in cui lo stesso è ubicato (Contrada Franzese), dista all'incirca 10 km da San Marco dei Cavoti, raggiungibile attraverso la Strada Provinciale n.116, che versa in cattive condizioni di manutenzione, ha



ritenuto opportuno applicare come valore di mercato a metro quadrato per l'immobile l'importo di €/mq 500 circa che rappresenta il prezzo unitario applicabile.

Fonti di informazione:
Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del Registro di Benevento ;

Ufficio tecnico di San Marco dei Cavoti (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Marco dei Cavoti .

Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area di pertinenza (retrostante, antistante e laterale)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	250,00	€ 500,00	€ 125.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Area di pertinenza)	250,00	€ 0,00	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 124.000,00

CONCLUSIONI

Il bene oggetto di procedura è stato classificato in un unico lotto – Lotto 1 - ed è costituito da un immobile per civile abitazione sito in San Marco dei Cavoti alla C.da Franzese. Catastralmente è individuato dalla particella 566 fg. 5 catasto fabbricati e confina con le seguenti particelle: p.lla 473 fg. 5 (fabbricato) p.lla 455 fg. 5 (terreno) e con la Strada Provinciale 116 (Franzese).

Successivamente ai sopralluoghi e alle verifiche svolte la sottoscritta ha riscontrato che l'attuale stato di fatto dell'immobile non coincide con gli atti autorizzatori rilasciati dall'UTC del Comune di San Marco dei Cavoti, nello specifico vi è un corpo di fabbrica denominato B nei grafici e descritto nella relazione del quale non risultano richiesti e/o rilasciati presso l'UTC di San Marco dei Cavoti atti autorizzatori. Ai fini della regolarità Edilizia ed Urbanistica, l'immobile, così come dichiarato dall'UTC può essere sanato ed i costi per tale sanatoria sono all'incirca di € 1. 000,00. La quantificazione specifica degli oneri per la sanatoria andrà calcolata e concordata con l'Ufficio Tecnico.

A seguito della valutazione svolta e dei deprezzamenti effettuati (costi orientativi oneri sanatoria) è risultato che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è il seguente:

Vm. Tot: € 124.00,00 (Euro centoventiquattromila/00).

Per tale bene oltre alla regolarizzazione edilizia bisognerà produrre l'Attestato di Prestazione Energetica.

Ritenendo comunque di aver espletato il proprio compito e ringraziando per la fiducia concessa la sottoscritta resta a disposizione per quanto altro fosse ulteriormente richiesto dall'Autorità Giudiziaria.

Data generazione:

30-05-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Bozzi



Data: 16/02/2017 - n. BN0012725 - Richiedente BOZZI FRANCESCA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento

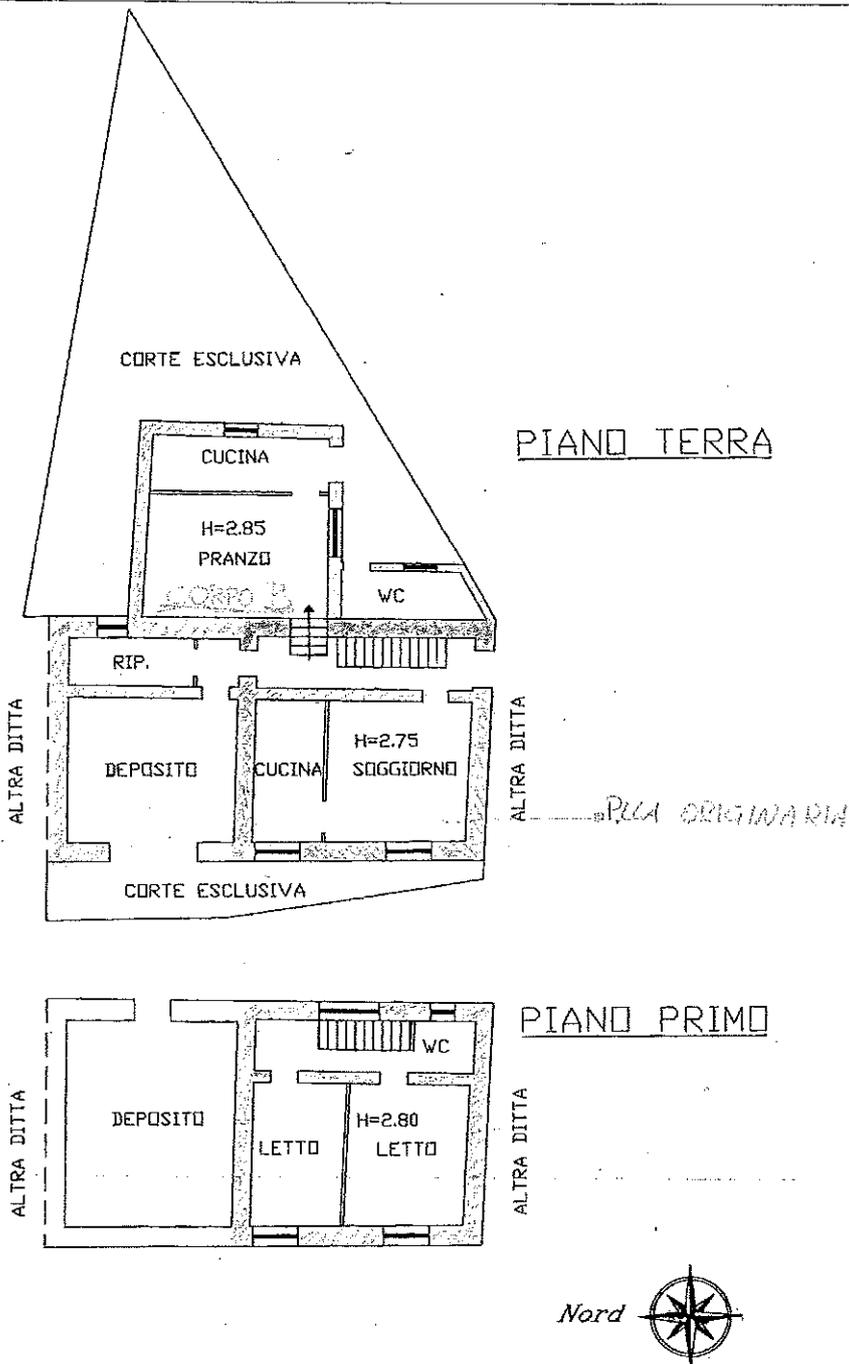
Dichiarazione protocollo n. 51828 del 06/03/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Marco Dei Cavoti
C/da Franzese civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 566
Subalterno:

Compilata da:
De Corso Aldo Carmine
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Benevento N. 948

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Singolare al 16/02/2017 - Comune di SAN MARCO DEI CAVOTI (84019) - foglio: 5 Particella: 566 - Sub. CONTRADA FRANZESE SNC piano: T-1;



Ultima Planimetria in atti

Data: 16/02/2017 - n. BN0012725 - Richiedente BOZZI FRANCESCA
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

