

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Securisation S.r.L. Fino1**
contro:

N° Gen. Rep. **80/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 8.11.2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Vincenzina Andricciola**
Custode Giudiziario: Dott.ssa Mariagiulia Romano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Francesca Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC70E56H501L
Studio in: Via Perinetto 2 ---- 82100
Email: francescabozzi70@gmail.com
Pec: francesca.bozzi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 8, particella 376, subalterno 2, indirizzo Via Telese n 285, piano 1, Comune Amorosi , categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani , superficie Totale 190 mq - Totale escluse aree scoperte 178 mq , rendita Euro 315,56 in ditta omissis – attuale proprietario del bene per la quota intera.

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 8, particella 376, subalterno 1, indirizzo Via Telese n 285, piano T, Comune Amorosi , categoria D/7, rendita Euro 2.315,28 in ditta omissis, comproprietari del bene ognuno per la quota di 500/1000.

2. Stato di possesso

Bene: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] - foglio 8, particella 376, subalterno 2

Possesso: Occupato da Debitore , in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] foglio 8, particella 376, sub. 1

Possesso: Libero ma attualmente non utilizzabile né funzionante, al momento del sopralluogo vi erano accatastati materiali di vario genere.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] - foglio 8, particella 376, subalterno 2,

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] foglio 8, particella 376, sub. 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] - foglio 8, particella 376, subalterno 2,
Creditori Iscritti: Fino1 Securitisation S.r.L.(Creditore Procedente) - Agenzia delle Entrate Riscossioni (Creditore Intervenuto)

Corpo: B - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] foglio 8, particella 376, sub. 1
Creditori Iscritti: Fino1 Securitisation S.r.L.(Creditore Procedente) - Agenzia delle Entrate Riscossioni (Creditore Intervenuto)

5. Comproprietari

Beni: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) – 82031

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] - foglio 8, particella 376, subalterno 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] foglio 8, particella 376, sub. 1

Comproprietari: omissis

6. Misure Penali

Beni: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] - foglio 8, particella 376, subalterno 2

Misure Penali: NO

Corpo: B - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] foglio 8, particella 376, sub. 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2] - foglio 8, particella 376, subalterno 2

Continuità delle trascrizioni: la continuità della trascrizioni nel ventennio è stata verificata

Corpo: B - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] foglio 8, particella 376, sub. 1

Continuità delle trascrizioni: la continuità della trascrizioni nel ventennio è stata verificata

8. Prezzo

Bene: Via Telese n. 285 - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Valore complessivo intero: Euro117.800,00 circa

Beni in Amorosi (BN)
Località/Frazione - Via Telese n. 285

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

La certificazione notarile agli atti del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia è stata redatta dopo aver esaminato i Registri Catastali ed Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare riportato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 24.09.2020 ai nn. 27513/5701.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Telese n. 285**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Amorosi (BN) alla Via Telese n. 285 e così come confermato dal sopralluogo è un fabbricato a carattere residenziale composto da tre piani fuori terra. Nel verbale di pignoramento immobili trascritto il 24.09.2020 ai nn.27513/5701 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il bene pignorato si identifica con la seguente particella 376 sub.2 fg. 8 costituito dal piano primo(abitazione).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà- attuale proprietario

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis e residente in Amorosi (BN) foglio 8, particella 376, subalterno 2, indirizzo Via Telese n 285, piano Piano 1 , Comune Amorosi , categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani , superficie Totale 190 mq - Totale escluse aree scoperte 178 mq , rendita Euro 315,56

Derivante da: alla data del 31.12.1986 (antecedente all'impianto meccanografico) l'immobile risulta essere la p.lla 376 sub. 2 fg.8 Cat.A/2- Classe 1 - Consistenza 6.5 vani .

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: la p.lla 376 confina con le seguenti p.lle: 542; 584; 152 fg.8

All'atto del sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato alcune difformità catastali (diversa distribuzione interna degli spazi al piano primo) che devono essere regolarizzate.

Identificativo corpo: B.**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Telese n. 285**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Amorosi (BN) alla Via Telese n. 285 e così come confermato dal sopralluogo è un fabbricato a carattere residenziale composto da tre piani fuori terra. Nel verbale di pignoramento immobili trascritto il 24.09.2020 ai nn.-27513/5701 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il bene pignorato si identifica con la seguente particella

la 376 sub. 1 fg.8 costituito dal piano terra (laboratorio).

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di ommissis - 500/1000 di ommissis

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ommissis, foglio 8, particella 376, subalterno 1, indirizzo Via Telese n 285, piano T, comune Amorosi , categoria D/7, rendita Euro 2.315,28

Derivante da: il fabbricato identificato dalla p.la 376 sub. 1 fg. 8 alla data del 29.12.1986 (antecedente all'impianto meccanografico) era classificato categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri), alla data del 05.11.1992 l'immobile subisce una variazione relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con il classamento del 05.11.1992 il fabbricato subisce un cambio di categoria catastale e viene classificato D/7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: La p.la 376 fg. 8 confina con le seguenti p.lle: 542; 584; 152 fg.8

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Amorosi (BN) in Via Telese 285, e distano dal centro del Comune all'incirca 1Km. La zona in questione è prevalentemente a carattere residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: Residenziale/commerciale

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Telese Terme (BN) .

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Grassano .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Occupato dal Debitore in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Occupato Libero ma attualmente non utilizzabile nè facilmente accessibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

-Iscrizione di Ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di SA.RI. Sannitica Riscossioni S.P.A. contro omissis; Rep. N. 9074 del 06.06.2005 Iscritta alla Conservatoria RR.II. il 07.06.2005 ai nn. 2514/8937

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili notificato dal Tribunale di Benevento il 15.03.2007 Rep. N. 658/2007 a favore di Fino1 Securisation S.r.L. contro omissis iscritto/trascritto a Benevento in data 30/03/2007 ai nn. 4702/2724

-Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili notificato dal Tribunale di Benevento il 24.11.2009 Rep. N. 526/2009 a favore di - omissis contro omissis iscritto/trascritto a Benevento in data 22.01.2010 ai nn. 550/778

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato annotata a favore di Banca di Roma S.p.A. omissis; rogito Notaio Delli Veneri Luigi Michele ai nn. 35436 del 09.09.1993; Iscritto a Benevento in data 29/08/2013 ai nn. 9364/621.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, annotata a favore di omissis contro omissis; rogito Tribunale di Benevento del 22.02.2013 a n. 1, Iscritta a Conservatoria RR.II. di Benevento in data 07/03/2016 ai nn. 2179/191.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro omissis in data 19/02/2019 ai nn. 1453/1719; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1858/122.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro omissis in data 01/07/2019 ai nn. 1482/1719; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 02/07/2019 ai nn. 7422/514.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Fino1 Securisation S.r.L. contro omissis; rogito Tribunale di Benevento in data 29/07/2020 ai nn. 2837 iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2020 ai nn. 7513/5701.

Dati precedenti relativi al corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Sannitica Riscossioni contro omissis in data 06/06/2005 ai nn. 9074; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 07/06/2005 ai nn. 8937/2514.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis S.P.A. contro omissis in data 16/03/2009 Repertorio n. 110739; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in

data 18/03/2009 ai nn. 3596/756.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Polis S.P.A. contro omissis in data 12/05/2009 Repertorio n. 113956/17 Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 14/05/2009 ai nn. 6664/1358.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di omissis contro omissis; rogito Tribunale di Benevento in data 24/11/2009 Reperetorio nn. 526/2009, iscritto/trascritto a in da- ta 22/01/2010 ai nn. 778/550.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo annotata a favore di omissis contro omissis Repertorio 14 del 22.02.2013 iscritta/trascritta in data 07/03/2016 ai nn. 2179/191.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro omissis in data 19/02/2019 ai nn. 1453/1719; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 20/02/2019 ai nn. 1858/122.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Concessione Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro omissis in data 01/07/2019 ai nn. 1482/1719; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 02/07/2019 ai nn. 7422/514.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Fino1 Securisation S.r.L. contro omissis; A rogito di Tribunale di Benevento in data 29/07/2020 ai nn. 2837 iscritto/trascritto a Benevento in data 24/09/2020 ai nn. 7513/5701.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A- Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Identificativo corpo: B Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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 in riferimento al bene oggetto di pignoramento.

Dati Precedenti relativi ai corpi A e B

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: il bene identificato dalla p.lla 376 sub. 1 fg. 8 (laboratorio) pervenne a omissis proprietario per 500/1000 in virtù di atto di compravendita del Notaio Vincenzo Barletta del 31.12.1986 Rep. n.32541 trascritto in data 17.01.1987 ai nn. 705/639 da omissis.

Il bene identificato dalla p.lla 376 sub. 2fg. 8 (abitazione) pervenne a omissis generalizzato come sopra, proprietario per 1000/1000, in virtù di atto di compravendita del Notaio Vincenzo Barletta del 31.12.1986 Rep. n.32541 trascritto in data 17.01.1987 ai nn. 705/6398 da omissis generalizzato come sopra.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A- Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Identificativo corpo: B

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Il fabbricato in oggetto, così come confermato dal debitore durante il sopralluogo, è stato costruito in virtù ed in conformità di Licenza Edilizia n.23/1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Amorosi in data 30 giugno 1972 nonché di Concessione Edilizia n. 28 del 25 giugno 1993 per il cambio di Destinazione d'Uso. Tali documentazioni richieste dalla sottoscritta all' Ufficio Tecnico del Comune di Amorosi, non sono momentaneamente visionabili né reperibili poiché, così come rilasciato dall'Ufficio Tecnico alla sottoscritta, tali pratiche, come altre, a seguito della demolizione della precedente Casa Comunale, sono state trasferite nel piano seminterrato dell'Istituto comprensivo statale che attualmente è parte di un cantiere con lavori sospesi e al momento non è possibile accedervi (si allega comunicazione UTC Amorosi).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A- Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Identificativo corpo: B -Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

La sottoscritta non avendo la possibilità di consultare gli atti autorizzativi per i motivi sopra esposti non è in grado di rispondere circa la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

A Identificativo corpo: A- Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Identificativo corpo: B - Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Amorosi (BN), Via Telese n. 285

Note sulla conformità: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Amorosi (BN) e così come confermato dai sopralluoghi effettuati è un fabbricato a destinazione residenziale. E' composto da piano terra, primo e secondo, dove quest'ultimo non è oggetto di pignoramento, insiste su un terreno pertinenziale al fabbricato in parte trattato a giardino. Al bene si accede dalla strada principale, Via Telese n. 285. Nel verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 24.09.2020 ai seguenti nn.5701/7513 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il bene pignorato si identifica con la seguente particella: 376 sub. 2 , fg. 8. E' un appartamento posto al piano primo al quale si accede dalla scala interna, è composto da 6.5 vani e balconi che interessano quasi tutto il perimetro dell'unità immobiliare. A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche svolte presso l'Ufficio del Catasto di Benevento, la sottoscritta ha riscontrato lievi trasformazioni relative alla distribuzione interna.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis- Residenza: Amorosi Eventuali
comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **140,00 mq**

E' posto al piano: primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 285;

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: lo stato di manutenzione dell'itero immobile è discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile al piano primo sono discrete ma bisogna effettuare delle riqualificazioni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tetto a falde

Scale: interna in marmo condizioni discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia anta a battente in legno condizioni da ristrutturare

Infissi interni Tipologia a battente in legno condizioni da ristrutturare

Pareti esterne intonaco condizioni da ristrutturare

Pavim. Interna marmette condizioni discrete

Portone di Ingresso in legno
condizioni da ristrutturare

Rivestimento interno: intonaco
e tinteggiatura, da ristrutturare

Impianti: Conformità e Certificazioni

Antifurto non presente

Citofonico: Non presente

Elettrico Tipologia sotto traccia non è stato
possibile reperire I documenti attestanti la con-
formità dell'impianto Legge 46/90

Impianto Idrico: tipologia sottotraccia - con-
formità non reperita

Impianto di riscaldamento . Tipologia radiatori
in alluminio - conformità non reperita

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 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 dei coefficienti di omogeneizzazione pari a 0.10. Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario calcolare la S.C.V. della unità immobiliare da cui è composto, la quale si ottiene sommando la superficie coperta ai prodotti delle superfici scoperte con gli opportuni coefficienti di differenziazione ed omogeneizzazione sopra esplicitati e sulla base della seguente espressione algebrica: $S.c.v. = (S.u. \cdot (S.n.r.1 \cdot C1) + (S.n.r.2 \cdot C2) + (A.p. \cdot C3))$

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 omogeneizzazione 0.10.

Nel caso in esame il bene pignorato è un immobile autonomo, un fabbricato per civile abitazione composto da tre piani fuori terra, dove l'oggetto del pignoramento sono il piano terra e il piano primo.

Calcolo superficie utile Piano terra = **S.c.v. : 140,00mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
		140,00		140,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori Relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2022

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo – Normale

Valore di Mercato Min E/mq 650--- Valore di mercato max E/mq 750

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto B

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Amorosi (BN) e così come confermato dai sopralluoghi effettuati è un fabbricato a destinazione residenziale, con al piano terra un laboratorio/falegnameria e costituisce un unico lotto. E composto da piano terra, primo e secondo, dove quest'ultimo non è oggetto del pignoramento, insiste su un terreno pertinenziale al fabbricato, in parte trattato a giardino. Al bene si accede dalla strada principale, Via Telese civico 285. Nel verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 24.09.2020 ai nn.5701/7513 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il bene pignorato si identifica con la seguente particella: 376 sub. 2 , fg. 8. Il piano terra un laboratorio/falegnameria le cui condizioni, come riscontrato in sede di sopralluogo non ne consentono l'utilizzo al momento.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di omissis-**

Cod. Fiscale: omissis- Residenza: Amorosi Eventuali comproprietari:

omissis- Quota: 500/1000 - codice fiscale omissis

Superficie complessiva di circa **120,00 mq**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 285; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: lo stato di manutenzione dell'intero immobile è discreto

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile al piano terra sono scadenti .

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 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 dei coefficienti di omogenizzazione pari a 0.10. Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario calcolare la S.C.V. della unità immobiliare da cui è composto, 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 0.10.

Nel caso in esame il bene pignorato è un immobile autonomo, un fabbricato per civile abitazione composto da tre piani fuori terra, dove l'oggetto del pignoramento sono il piano terra e il piano primo.

Calcolo superficie utile piano Terra = **S.c.v. : 120,00 mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Produttiva	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è riferito al più probabile valore di mercato del bene.

Metodo Sintetico Comparativo basato sulle quotazioni correnti e sulle 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 del bene. La scrivente ha svolto indagini sull'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Amorosi relative alle libere contrattazioni private ed a quelle operate dalle Agenzie Immobiliari. Sono stati inoltre presi in considerazione, i dati forniti dalle pubblicazioni OMI – Agenzia del Territorio di Benevento, dove per le abitazioni civili a destinazione residenziale in zona, in uno stato conservativo normale, i valori di mercato relativi all'ultimo dato aggiornato, secondo semestre 2022, sono i seguenti: Min. 650 E/mq – Max 750 E/mq. Tali valori sono stati confrontati con quelli delle Agenzie Immobiliari della zona e per immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, ubicati in Via Telese (Amorosi) ed in uno stato conservativo normale il più probabile valore di mercato è all'incirca pari ad un prezzo medio di 660 E/mq. La sottoscritta ha considerato come più probabile valore di mercato un valore pari ad **E/mq 550,00** poiché il fabbricato oggetto di pignoramento non si trova in uno stato conservativo normale ma discreto, come già detto ha bisogno di alcune riqualificazioni e adeguamento degli impianti. Per quanto riguarda invece il più probabile valore di mercato relativo al laboratorio D/7 posto al piano terra dello stabile, la sottoscritta è partita da un valore pari ad E/mq 400,00, decurtato del 15% poiché le condizioni in cui si trova l'immobile sono scadenti, non sono presenti l'impianto idrico, elettrico, mancano in alcune parti gli infissi. Pertanto il più probabile valore di mercato del laboratorio al piano terra è pari ad **E/Mq 340,00**.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento ;

Uffici del Registro di Benevento

Ufficio Tecnico di Amorosi (BN)

Agenzie Immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare riferito ad Amorosi (BN)

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	140,00	€ 550,00	€ 77.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

B. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttiva	120,00	€ 340,00	€ 40.800,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	140,00	550,00	€ 77.000,00
B	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	120,00	€ 340,00	€ 40.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 117.800,00**

Totale Lotto € 117.800,00

CONCLUSIONI

I beni oggetto di procedura sono ubicati in Amorosi (BN) Via Telese n. 285.

Sono classificati in un unico lotto – Lotto 1 che a sua volta è formato dal Corpo A e dal Corpo B.

Corpo A: costituito da un Abitazione di tipo civile [A2] - catastalmente identificato al foglio 8, particella 376, subalterno 2 .

Corpo B – costituito da un laboratorio/falegnameria [D7] – catastalmente identificato al foglio 8, particella 376, sub. 1.

Al fabbricato si accede direttamente da Via Telese.

Dalle valutazioni svolte, la sottoscritta ritiene che il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di pignoramento è il seguente:

Corpo A - V. mercato tot: Euro 77.000,00 circa

Corpo B- V. mercato tot: Euro 40.800,00 circa

In riferimento alle spese di regolarizzazione Urbanistica e Catastale, la sottoscritta non è in grado di quantificarle poiché, al momento non sono visionabili né reperibili gli atti autorizzativi relativi all'immobile.

In totale il valore di mercato Totale del Lotto 1(Corpo A e Corpo B) è pari ad **Euro117.800,00**

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

Data generazione:

06-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Bozzi