

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPL 2019 S.R.L.**

contro: -----

N° Gen. Rep. **67/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2023 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Michele Monteleone**

Custode Giudiziario: **Avv. Ruzza Livia**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare
Lotto 002 - Unità immobiliare
Lotto 003 - Locale Commerciale

Esperto alla stima: Arch. Melania Cermola
Codice fiscale: CRMMLN79R47A783A
Email: m.cermola79@gmail.com
Pec: melania.cermola@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazioni in villini

Dati Catastali: Unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 223, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 191 mq. Piena proprietà 1/1.

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 002 – Unità immobiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazioni in villini

Dati Catastali: Unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 224, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 192 mq. Piena proprietà 1/1.

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 - Locale Commerciale

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: Locale commerciale sito in Telese Terme alla Via Vomero, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 556, sub 4, categoria C/1, classe 3, consistenza 133 mq, rendita € 1991,97. Piena proprietà 1000/1000.

2. Stato di possesso

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla Signora [] famiglia, senza titolo

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla Signora [] e famiglia, senza titolo

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 - Locale Commerciale

Corpo: A

Possesso: Occupato dal [] in qualità di comodatario



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 - Locale Commerciale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: POP NPLs 2019 S.R.L.

Creditori Intervenuti: Agenzia Delle Entrate – Avv. Tirone Mauro

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: POP NPLs 2019 S.R.L.

Creditori Intervenuti: Agenzia Delle Entrate – Avv. Tirone Mauro

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 – Locale Commerciale

Corpo: A

Creditori Iscritti: POP NPLs 2019 S.R.L.

Creditori Intervenuti: Agenzia Delle Entrate – Avv. Tirone Mauro

5. Comproprietari

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037



Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 – Locale Commerciale

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 – Locale Commerciale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 – Locale Commerciale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Anterria, 12 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Prezzo da occupato: € 172.102,25

Bene: Via Anterria, 14 – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 002 - Unità immobiliare

Prezzo da occupato: € 172.102,25

Bene: Via Vomero, snc – Telese Terme (BN) – 82037

Lotto: 003 – Locale Commerciale

Prezzo da occupato: € 160.631,50



Beni in Telese Terme (Benevento)
via Anterria, 12

Lotto: 001 - Unità immobiliare

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 in villini [A7] sito in: Telese Terme, via Anterria, n. 12

Unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 223, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 191 mq. Piena proprietà 1/1.

Quota e tipologia del diritto

100% - Proprietà

Cod. Fiscale - Sede: - Ulteriori informazioni

sul debitore: Amministratore unico - c.f.

FR -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 223, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 191 mq.

Derivante da: La particella 223 del foglio 16 del Catasto Fabbricati è stata variata in data 09/08/2011 per variazione toponomastica richiesta dal comune, è stata variata in data 25/10/2010 per modifica del classamento e della rendita. La particella 223 del foglio 16 è stata costituita nel 03/05/2007.

Confini: Il bene confina a nord-ovest con la via Anterria, a nord-est con la particella 224 di proprietà del debitore ed oggetto della presente procedura ed a sud est con la particella 123 del foglio 16 condominio "Parco Domus". I confini sono delimitati da muratura e muro di cinta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati.

La planimetria catastale della particella in esame, in scala 1:200, non presenta variazioni rispetto allo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo di accesso del 11/11/2022.

Regolarizzabile mediante: N/A.

Descrizione delle opere da sanare: N/A.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare sorge in zona residenziale, adiacente al centro di Telese Terme. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche residenziali.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Attrazioni Paesaggistiche: Telese Terme è situata nella parte occidentale della Provincia di Benevento. Il territorio comunale si presenta con caratteristiche variegata: la parte meridionale, verso la Valle del fiume Calore, è costituita da una fascia di territorio pianeggiante, mentre da nord-est a sud-est vi è una corona di colli di altezza limitata, Monte Pugliano, da cui sgorga uno dei più importanti complessi di sorgenti della regione quelle del Grassano.

La superficie del territorio è pari a circa 10,00 chilometri quadrati e si sviluppa su quote variabili da una minima di 39 m.s.m, passando per i 55 m.s.m. dell'area urbana, alla massima di 161 m.s.m.

Guardando all'intorno ampio dell'area di intervento possiamo affermare che essa occupa la parte centrale di un'ampia pianura, la Valle Telesina, dislocata alla confluenza di due grosse valli, la Valle del Basso Calore e quella del Medio Volturno, le quali sono collocate tra i gruppi montuosi del Matese a nord, del Taburno-Camposauro a sud, sud-est e dei rilievi di Dragoni - Castel Campagnano ad ovest. Questi gruppi montuosi appartengono all'Appennino Abruzzese - Campano e le colline appartengono all'Appennino Sannita che è parte del primo.

Attrazioni Storiche: Le origini di Telese vanno ricercate nella città romana di Telesia, importante centro che nel 215 a.C. fu riconosciuto urbs foederata (città alleata di Roma). I cospicui ruderi di Telesia si possono ancora oggi vedere a pochi chilometri da Telese Terme, nel territorio comunale di San Salvatore Telesino.

Intorno al X secolo si ha notizia dell'edificazione di una Cattedrale che era sita fuori le mura di Telesia, nella zona dove attualmente sorge Telese Terme (via Roma). Nacque così un borgo fuori le mura di Telesia che si consolidò intorno alla Cattedrale, sede del vescovo e dell'antichissima diocesi telesina, risalente al V secolo.

Il terremoto del 1349 rase al suolo Telesia. Le numerose ed intense scosse, che si protrassero sino al 9 settembre dello stesso anno, provocarono degli episodi di sprofondamento e di sconvolgimento del suolo che originarono stagni, paludi, il Lago, delle emanazioni di anidride carbonica e di anidride solforosa che resero l'aria irrespirabile e la vita quasi impossibile.

Le mofete nate a seguito del sisma del 1349 furono all'origine dell'abbandono di Telesia. Anche i vescovi abbandonarono la cittadina a causa delle numerose malattie che il clima malsano portava.

Nel 1609 il vescovo mons. Giovanni Francesco Leone si rivolse alla Congregazione per i Vescovi chiedendo il definitivo trasferimento delle funzioni episcopali e canonicali da Telese a Cerreto Sannita "in considerazione che sia i canonici che lo stesso Duca sono d'accordo che ogni ulteriore permanenza stabile a Telese è impossibile per lo stato deplorabile della Cattedrale, la malignità dell'aere, la desolazione della città, rimasta senza popolo, l'esistenza pernicioso delle mofete e delle acque stagnanti e paludose e anche perché i canonici, per recarsi a Telese dai vicini paesi, pativano disastri ed erano assaltati per la strada dai ladri i quali si nascondevano nel vicino bosco di monte Pugliano". La Congregazione diede il suo assenso al trasferimento della diocesi da Telese a Cerreto il 22 maggio 1612.

Telese, originariamente feudo dei Gaetano, nel 1487 passò ai Lagonessa e nel 1540 ai Caracciolo. Il feudo, ormai disabitato, venne messo all'asta per poi essere acquistato dai Grimaldi che lo ag-



gregarono al feudo di Solopaca. I Grimaldi, che ressero Telese e Solopaca sino all'abolizione del feudalesimo nel 1806, governarono i due centri. I lavori che fecero i Grimaldi furono azionare mulini di loro proprietà, la costruzione agli inizi del XVIII secolo di una decina di casette abitate da trenta persone. Nel 1861 Telese era frazione di Solopaca, contava 494 abitanti. Alla fine del XIX secolo era stato aperto un ufficio postale, erano entrati in funzione gli stabilimenti termali, fu costruita una stazione ferroviaria. La rinascita di Telese portò i telesini a costituirsi in comitati per chiedere la separazione dal comune di Solopaca e l'istituzione di un comune autonomo. Dopo diversi anni, il 2 maggio 1931 il podestà di Solopaca concesse il suo nulla osta e con legge del 21 gennaio 1934 Telese venne eretta in comune autonomo.

Nel frattempo nacquero alcune liti con il comune di San Salvatore per la proprietà delle sorgenti termali. La lite si concluse solo nel 1957 quando i comuni decisero di costituire un consorzio per la gestione del complesso idrotermale. Nel 1992, dopo un referendum, il comune cambiò denominazione, da "Telese" a "Telese Terme".

Principali collegamenti pubblici: Gli autobus privati permettono collegamenti con i paesi limitrofi e con Napoli, Caserta, Benevento e Roma. La stazione ferroviaria Telese-Cerreto, tratta Napoli Bari, consente di raggiungere le principali città campane. Il centro di Telese Terme è raggiungibile e visitabile a piedi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla _____, n. _____, senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

Nel ventennio si registrano le seguenti iscrizioni:

- NN. 10448/1916 DEL 28/07/2009 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito del 27/07/2009, Notaio Franco Pasqualino di Cerreto Sannita, rep. 27039. A favore di Banca Del Lavoro E Del Piccolo Risparmio S.P.A. con sede in Benevento, codice fiscale 00052430626. Contro _____, sede Telese Terme, codice fiscale _____ di cancellazione pari a 35 euro.

- NN. 12567/815 DEL 22/11/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, emesso dal Tribunale di Benevento, rep. 194. A favore di _____ E _____ con sede in Durazzano, codice fiscale _____ i S.r.l., sede Telese Terme, codice _____ Ipoteca euro 35.000,00. Oneri di cancellazione pari a 0,50% del valore di vendita ma non superiori allo 0,50% del valore dell'ipoteca ovvero 175 euro.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/06/2021 ai numeri 6225 registro generale e 4966 registro particolare, a favore di POP NPI S 2019 S.r.l., P.I. 050043330264, _____ Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Millesimi di proprietà: 1000/1000



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – La villetta a schiera si sviluppa su 4 piani collegati da scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: N/A.

Note Indice di prestazione energetica: L' APE comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietaric Srl. Atto di compravendita per Notaio Franco Pasqualino del 17/07/2007 rep. N. 24614, reparto PI di Benevento, pratica n. 6658 in atti dal 06/08/2007.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva appartengono a per averli acquisiti in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito del notaio Franco Pasqualino del 17/07/2007 rep. N. 24614. La società si rese acquirente della piena proprietà dell'immobile dai signori

I signori erano proprietari del terreno contraddistinto in catesto al foglio di mappa 16 particella 121, su cui edificarono le villette a schiera con regolare permesso a costruire n. 74 del 2006 rilasciato dal comune di Telesse Terme.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 74 del 13/10/2006

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di ville unifamiliari alla località Anterria

Presentazione in data 21/02/2005 prot. n. 2193

Rilascio in data 13/10/2006 al n. di delibera 74; prot.13718

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato con permesso a costruire rilasciato dal comune di Telesse Terme, Pdc n. 74 del 13/10/2006.

Dalla planimetria progettuale, risalente al 2006, si evince che la villetta presenta una distribuzione interna diversa dalla costruzione originale. La parete tra cucina e soggiorno, al piano terra, è stata abbattuta al fine di realizzare un unico ambiente, così come è stato variato il disimpegno sia al piano primo che secondo, al piano primo è stata realizzata una cabina armadio non presente in progetto.



Si rende pertanto necessaria una opportuna procedura di sanatoria per la regolarizzazione della distribuzione interna. Il C.T.U. terrà conto, nella valutazione del lotto, degli oneri connessi alla regolarizzazione degli abusi citati.

Regolarizzabile mediante: Cila (in sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità relative alla distribuzione interna sono sanabili mediante CILA e pagamento di una sanzione pecuniaria.

CILA per regolarizzare la distribuzione interna: 1.000,00 € + 70,00 € di diritti di segreteria

Oneri Totali: € 1070,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Il Lotto ricade in zona C1 ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). Zona parzialmente edificata da completare. Trattasi di zona residenziale destinata, appunto, prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi magazzini, depositi, caserme, industrie e laboratori. Nella zona C1 non è richiesta una superficie di parcheggio minima.

Per la zona C1 è in vigore, inoltre, il Piano Particolareggiato Comparto Seneta. Le costruzioni, quindi, sono sottoposte a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i beni architettonici e per i beni archeologici.

La richiesta di nulla osta ambientale è stata inviata alla Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Caserta. Il parere positivo alla realizzazione dell'opera da parte dell'organo collegiale con funzioni in materia paesaggistico e ambientale è stato espresso comunicazione del 11/08/2005 con prot. 11676.

Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG) Piano Particolareggiato Comparto Seneta (Dic 97)
In forza della delibera:	n. 133 del 10/11/1989 Consiglio Comunale prot. 011983 del 04/12/1997 comune Telese Terme
Zona omogenea:	C1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,7 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 2006 in rispetto del PRG del Comune di Telese Terme e del Piano Particolareggiato Comparto Seneta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Il lotto individuato è costituito da una unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 223, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 191 mq. Piena proprietà 1/1.

La villetta a schiera si sviluppa su quattro piani composti da 7.5 vani catastali per una superficie di 191 mq, caratterizzato da garage, giardino, soggiorno-cucina, quattro camere da letto, tre bagni, così come descritto nell'allegata planimetria catastale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Proprietà

Cod - Sede: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Amministratore unico

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di 249,76 mq

E' posto al piano: Seminterrato, terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: N/A

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 12; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 livelli fuori terra ed 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato e si articola su un sistema di pilastri e travi. Si sviluppa su quattro livelli con collegamento verticale mediante scala interna. La copertura è in parte a terrazzo, accessibile tramite botola, e in parte a tetto con solai inclinati in latero cemento e manto di tegole. I balconi sono in latero cemento. Le pareti verticali esterne sono realizzate in muratura di blocchi termoisolanti, quelle interne con forati da 8 cm. La villetta, oggetto della perizia, si trova al centro di quattro villette a schiera ed è caratterizzata da garage, giardino, soggiorno-cucina, quattro camere da letto, tre bagni. Dal giardino si accede sia al garage, mediante apposita discesa carrabile, che all'ingresso dell'abitazione mediante apposite scale. La cucina soggiorno si sviluppa su tutta la superficie del piano terra, mediante scale si raggiungono le camere ed i servizi presenti al piano primo e secondo. Gli ambienti sono ben illuminati da ampie finestre e portefinestre che consentono l'accesso ai balconi. Al piano secondo sono stati riscontrati alcuni problemi di umidità legati a infiltrazioni di acqua dalla copertura. I bagni sono in buono stato, i rivestimenti e i sanitari sono in buone condizioni. In quello al piano primo è presente la vasca mentre al piano secondo la doccia.

Le rifiniture sono in normale stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi sono in legno-alluminio con doppio vetro con persiane in alluminio. Le porte sono in legno. L'immobile dispone di un condizionatore posto in cucina.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da classici termosifoni in alluminio alimentati da una caldaia a metano. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia, che necessita di adeguamento alla normativa vigente, con libretto d'impianto e rapporto di controllo efficienza energetica.



Non esiste la dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.

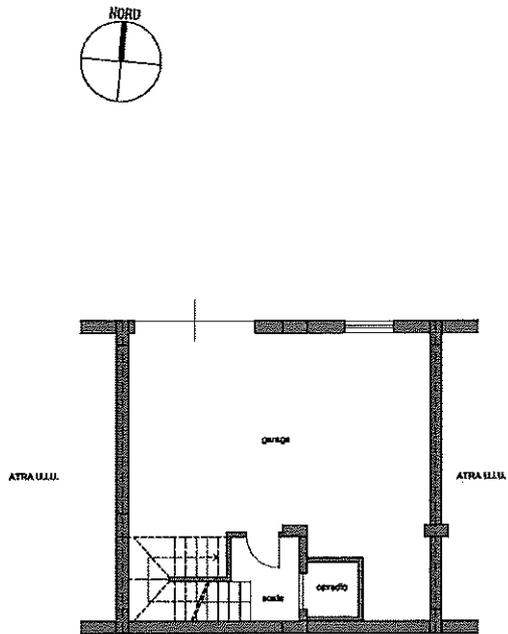
Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 11/11/2022, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

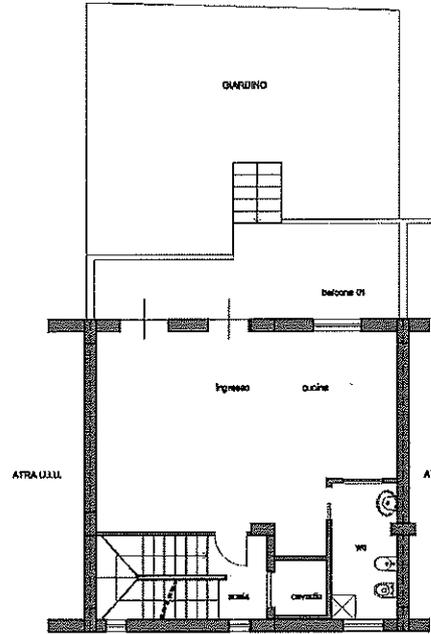
Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Cucina - Soggiorno	35,83	1	35,83
W.C. terra	5,56	1	5,56
Vano Scala	10,84	1	10,84
Letto 1	14,49	1	14,49
Letto 2	12,62	1	12,62
W.C. primo	5,56	1	5,56
Armadio	3,12	1	3,12
disimpegno	4,16	1	4,16
Letto 3	16,09	1	16,09
Letto 4	12,32	1	12,32
W.C. secondo	5,44	1	5,44
disimpegno	3,95	1	3,95
Balcone terra - Scala	16,91	0,3	5,07
Balcone 1	11,38	0,3	3,41
Balcone 2	4,22	0,3	1,27
giardino	42,89	0,1	4,29
garage	44,38	0,5	22,19
Tot. mq	249,76		166,21



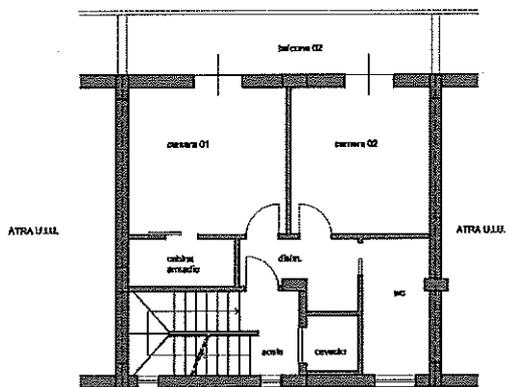
Piano Seminterrato h 2.30



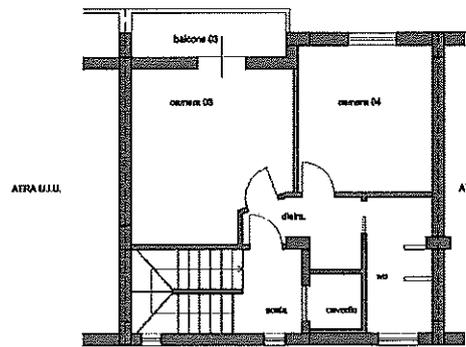
Piano terra h 2.80



Piano primo h 2.80



Piano secondo h 2.80



L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, as-somma a 249,76 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ot-tiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 166,21 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in consi-derazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi in-terni), è di circa 288,99 mq di cui 161,46 mq residenziale e 127,53 non residenziale. Utilizzando per la su-perficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 31%, si ottiene la superficie lorda omoge-neizzata, pari a $161,46 + (127,53 \times 0,31) = 201$ mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2,80 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	127,54	0,31	39,54
residenziale	sup reale lorda	161,46	1,00	161,46
		289,00		201,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Telese Terme, C.da Anterria, codice di zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00



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

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- A. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione online dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- B. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
- C. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 201,00 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 900,00 €/mq; max 1.150,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 400,00 €/mese; max 500,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

Punto C - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Buona richiesta di acquisto e fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo cor-



rente di crisi economica.

A ciascuna delle Agenzie Immobiliari consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi;
- La piantina dell'immobile;
- I dati sulla superficie utile e coperta del bene immobiliare e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Delle valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media puramente aritmetica. Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo 1100,00 €/mq. Valore unitario medio: 950,00 €/mq. Superficie commerciale 201,00 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Telesse Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre;

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	39,54	€ 1.025,00	€ 40.528,50
residenziale	161,46	€ 1.025,00	€ 165.496,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.025,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 216.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 190.950,00
Valore corpo			€ 204.325,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.325,00

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 in villini [A7]	201,00	€ 204.325,00	€ 204.325,00



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%):	€ 30.648,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.070,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 504,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, allo stato attuale, non risulta comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 172.102,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 172.102,25



Beni in Telese Terme (Benevento)
via Anterria, 14

Lotto: 002 - Unità immobiliare

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 in villini [A7] sito in: Telese Terme, via Anterria, n. 14

Unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 224, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 192 mq. Piena proprietà 1/1.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ... età

Cod. Fiscale: ... ede: 1 ... lteriori informazioni
sul debitore: Amministratore unico ... , r ... 5, c.f.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 224, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 192 mq.

Derivante da: La particella 224 del foglio 16 del Catasto Fabbricati è stata variata in data 09/08/2011 per variazione toponomastica richiesta dal comune, è stata variata in data 25/10/2010 per modifica del classamento e della rendita. La particella 224 del foglio 16 è stata costituita nel 03/05/2007.

Confini: Il bene confina a nord-ovest con la via Anterria, a nord-est con la particella 225 ed a sud con la particella 123 del foglio 16 condominio "Parco Domus". I confini sono delimitati da muratura e muro di cinta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati.

La planimetria catastale della particella in esame, in scala 1:200, non presenta variazioni rispetto allo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo di accesso del 11/11/2022.

Regolarizzabile mediante: N/A.

Descrizione delle opere da sanare: N/A.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare sorge in zona residenziale, adiacente al centro di Telesse Terme. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche residenziali.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Attrazioni Paesaggistiche: Telesse Terme è situata nella parte occidentale della Provincia di Benevento. Il territorio comunale si presenta con caratteristiche variegata: la parte meridionale, verso la Valle del fiume Calore, è costituita da una fascia di territorio pianeggiante, mentre da nord-est a sud-est vi è una corona di colli di altezza limitata, Monte Pugliano, da cui sgorga uno dei più importanti complessi di sorgenti della regione quelle del Grassano.

La superficie del territorio è pari a circa 10,00 chilometri quadrati e si sviluppa su quote variabili da una minima di 39 m.s.m, passando per i 55 m.s.m. dell'area urbana, alla massima di 161 m.s.m.

Guardando all'intorno ampio dell'area di intervento possiamo affermare che essa occupa la parte centrale di un'ampia pianura, la Valle Telesina, dislocata alla confluenza di due grosse valli, la Valle del Basso Calore e quella del Medio Volturno, le quali sono collocate tra i gruppi montuosi del Matese a nord, del Taburno-Camposauro a sud, sud-est e dei rilievi di Dragoni - Castel Campagnano ad ovest. Questi gruppi montuosi appartengono all'Appennino Abruzzese - Campano e le colline appartengono all'Appennino Sannita che è parte del primo.

Attrazioni Storiche: Le origini di Telesse vanno ricercate nella città romana di Telesia, importante centro che nel 215 a.C. fu riconosciuto urbs foederata (città alleata di Roma). I cospicui ruderi di Telesia si possono ancora oggi vedere a pochi chilometri da Telesse Terme, nel territorio comunale di San Salvatore Telesino.

Intorno al X secolo si ha notizia dell'edificazione di una Cattedrale che era sita fuori le mura di Telesia, nella zona dove attualmente sorge Telesse Terme (via Roma). Nacque così un borgo fuori le mura di Telesia che si consolidò intorno alla Cattedrale, sede del vescovo e dell'antichissima diocesi telesina, risalente al V secolo.

Il terremoto del 1349 rase al suolo Telesia. Le numerose ed intense scosse, che si protrassero sino al 9 settembre dello stesso anno, provocarono degli episodi di sprofondamento e di sconvolgimento del suolo che originarono stagni, paludi, il Lago, delle emanazioni di anidride carbonica e di anidride solforosa che resero l'aria irrespirabile e la vita quasi impossibile.

Le mofete nate a seguito del sisma del 1349 furono all'origine dell'abbandono di Telesia. Anche i vescovi abbandonarono la cittadina a causa delle numerose malattie che il clima malsano portava.

Nel 1609 il vescovo mons. Giovanni Francesco Leone si rivolse alla Congregazione per i Vescovi chiedendo il definitivo trasferimento delle funzioni episcopali e canonicali da Telesse a Cerreto Sannita "in considerazione che sia i canonici che lo stesso Duca sono d'accordo che ogni ulteriore permanenza stabile a Telesse è impossibile per lo stato deplorabile della Cattedrale, la malignità dell'aere, la desolazione della città, rimasta senza popolo, l'esistenza pernicioso delle mofete e delle acque stagnanti e paludose e anche perché i canonici, per recarsi a Telesse dai vicini paesi, pativano disastri ed erano assaltati per la strada dai ladri i quali si nascondevano nel vicino bosco di monte Pugliano". La Congregazione diede il suo assenso al trasferimento della diocesi da Telesse a Cerreto il 22 maggio 1612.

Telesse, originariamente feudo dei Gaetano, nel 1487 passò ai Lagonessa e nel 1540 ai Caracciolo. Il feudo, ormai disabitato, venne messo all'asta per poi essere acquistato dai Grimaldi che lo ag-



gregarono al feudo di Solopaca. I Grimaldi, che ressero Telese e Solopaca sino all'abolizione del feudalesimo nel 1806, governarono i due centri. I lavori che fecero i Grimaldi furono azionare mulini di loro proprietà, la costruzione agli inizi del XVIII secolo di una decina di casette abitate da trenta persone. Nel 1861 Telese era frazione di Solopaca, contava 494 abitanti. Alla fine del XIX secolo era stato aperto un ufficio postale, erano entrati in funzione gli stabilimenti termali, fu costruita una stazione ferroviaria. La rinascita di Telese portò i telesini a costituirsi in comitati per chiedere la separazione dal comune di Solopaca e l'istituzione di un comune autonomo. Dopo diversi anni, il 2 maggio 1931 il podestà di Solopaca concesse il suo nulla osta e con legge del 21 gennaio 1934 Telese venne eretta in comune autonomo.

Nel frattempo nacquero alcune liti con il comune di San Salvatore per la proprietà delle sorgenti termali. La lite si concluse solo nel 1957 quando i comuni decisero di costituire un consorzio per la gestione del complesso idrotermale. Nel 1992, dopo un referendum, il comune cambiò denominazione, da "Telese" a "Telese Terme".

Principali collegamenti pubblici: Gli autobus privati permettono collegamenti con i paesi limitrofi e con Napoli, Caserta, Benevento e Roma. La stazione ferroviaria Telese-Cerreto, tratta Napoli Bari, consente di raggiungere le principali città campane. Il centro di Telese Terme è raggiungibile e visitabile a piedi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla _____ e famiglia, senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

Nel ventennio si registrano le seguenti iscrizioni:

- NN. 10448/1916 DEL 28/07/2009 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito del 27/07/2009, Notaio Franco Pasqualino di Cerreto Sannita, rep. 27039. A favore di Banca Del Lavoro E Del Piccolo Risparmio S.P.A. con sede in Benevento, codice fiscale 00052430626. C _____ Costruzioni S.r.l., sede Telese Terme, codice fiscale _____ 5. Oneri di cancellazione pari a 35 euro.

- NN. 12567/815 DEL 22/11/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, emesso dal Tribunale di Benevento, rep. 194. A favore di _____ con sede _____ codice fiscale _____ 1. C _____ sede Telese Terme, codice fiscale _____ 2. Ipoteca euro 35.000,00. Oneri di cancellazione pari a 0,50% del valore di vendita ma non superiori allo 0,50% del valore dell'ipoteca ovvero 175 euro.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/06/2021 ai numeri 6225 registro generale e 4966 registro particolare, a favore di POP NPLS 2019 S.r.l., P.I. 050043330264, con _____ 3. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Millesimi di proprietà: 1000/1000



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – La villetta a schiera si sviluppa su 4 piani collegati da scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: N/A.

Note Indice di prestazione energetica: L' APE comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1. Atto di compravendita per Notaio Franco Pasqualino del 17/07/2007 rep. N. 24614, reparto PI di Benevento, pratica n. 6658 in atti dal 06/08/2007.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva appartengono a [redacted] per averli acquisiti in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito del notaio Franco Pasqualino del 17/07/2007 rep. N. 24614. La società [redacted] Srl si rese acquirente della piena proprietà dell'immobile dai signori [redacted]

I signori [redacted] erano proprietari del terreno contraddistinto in catasto al foglio di mappa 16 particella 121, su cui edificarono le villette a schiera con regolare permesso a costruire n. 74 del 2006 rilasciato dal comune di Telesse Terme.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 74 del 13/10/2006

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di ville unifamiliari alla località Anterria

Presentazione in data 21/02/2005 prot. n. 2193

Rilascio in data 13/10/2006 al n. di delibera 74; prot.13718

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, il fabbricato è stato edificato con permesso a costruire rilasciato dal comune di Telesse Terme, Pdc n. 74 del 13/10/2006.

Dalla planimetria progettuale, risalente al 2006, si evince che la villetta presenta una distribuzione interna diversa dalla costruzione originale. La parete tra cucina e soggiorno, al piano terra, è stata abbattuta al fine di realizzare un unico ambiente, così come è stato variato il disimpegno sia al piano primo che secondo.



Si rende pertanto necessaria una opportuna procedura di sanatoria per la regolarizzazione della distribuzione interna. Il C.T.U. terrà conto, nella valutazione del lotto, degli oneri connessi alla regolarizzazione degli abusi citati.

Regolarizzabile mediante: Cila (in sanatoria)

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità relative alla distribuzione interna sono sanabili mediante CILA e pagamento di una sanzione pecuniaria.

CILA per regolarizzare la distribuzione interna: 1.000,00 € + 70,00 € di diritti di segreteria

Oneri Totali: € 1070,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Il Lotto ricade in zona C1 ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). Zona parzialmente edificata da completare. Trattasi di zona residenziale destinata, appunto, prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi magazzini, depositi, caserme, industrie e laboratori. Nella zona C1 non è richiesta una superficie di parcheggio minima.

Per la zona C1 è in vigore, inoltre, il Piano Particolareggiato Comparto Seneta. Le costruzioni, quindi, sono sottoposte a parere obbligatorio vincolante delle competenti Soprintendenze per i beni architettonici e per i beni archeologici.

La richiesta di nulla osta ambientale è stata inviata alla Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Caserta. Il parere positivo alla realizzazione dell'opera da parte dell'organo collegiale con funzioni in materia paesaggistico e ambientale è stato espresso comunicazione del 11/08/2005 con prot. 11676.

Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG) Piano Particolareggiato Comparto Seneta (Dic 97)
In forza della delibera:	n. 133 del 10/11/1989 Consiglio Comunale prot. 011983 del 04/12/1997 comune Telesse Terme
Zona omogenea:	C1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,7 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 2006 in rispetto del PRG del Comune di Telesse Terme e del Piano Particolareggiato Comparto Seneta.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Il lotto individuato è costituito da una unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Anterria, censita nel Catasto Fabbricati foglio 16, particella 224, categoria A/7, classe 3, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 192 mq. Piena proprietà 1/1.

La villetta a schiera si sviluppa su quattro piani composti da 7.5 vani catastali per una superficie di 192 mq, caratterizzato da garage, giardino, soggiorno-cucina, quattro camere da letto, tre bagni, così come descritto nell'allegata planimetria catastale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Proprietà**

Cod. Fiscale. Sede: te

Amministratore univ

- Ulteriori informazioni sul debitore:

c.f.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di 249,95 mq

E' posto al piano: Seminterrato, terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: N/A

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 livelli fuori terra ed 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato e si articola su un sistema di pilatri e travi. Si sviluppa su quattro livelli con collegamento verticale mediante scala interna. La copertura è in parte a terrazzo, accessibile tramite botola, e in parte a tetto con solai inclinati in latero cemento e manto di tegole. I balconi sono in latero cemento. Le pareti verticali esterne sono realizzate in muratura di blocchi termoisolanti, quelle interne con forati da 8 cm. La villetta, oggetto della perizia, si trova al centro di quattro villette a schiera ed è caratterizzata da garage, giardino, soggiorno-cucina, quattro camere da letto, tre bagni. Dal giardino si accede sia al garage, mediante apposita discesa carrabile, che all'ingresso dell'abitazione mediante apposite scale. La cucina soggiorno si sviluppa su tutta la superficie del piano terra, mediante scale si raggiungono le camere ed i servizi presenti al piano primo e secondo. Gli ambienti sono ben illuminati da ampie finestre e portefinestre che consentono l'accesso ai balconi. Al piano secondo sono stati riscontrati alcuni problemi di umidità legati a infiltrazioni di acqua dalla copertura. I bagni sono in buono stato, i rivestimenti e i sanitari sono in buone condizioni.

Le rifiniture sono in normale stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi sono in legno-alluminio con doppio vetro con persiane in alluminio. Le porte sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da classici termosifoni in alluminio alimentati da una stufa a pellet. La produzione di acqua sanitaria avviene mediante caldaia a metano, che necessita di adeguamento alla normativa vigente, con libretto d'impianto e rapporto di controllo efficienza energetica. Non esiste la dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.



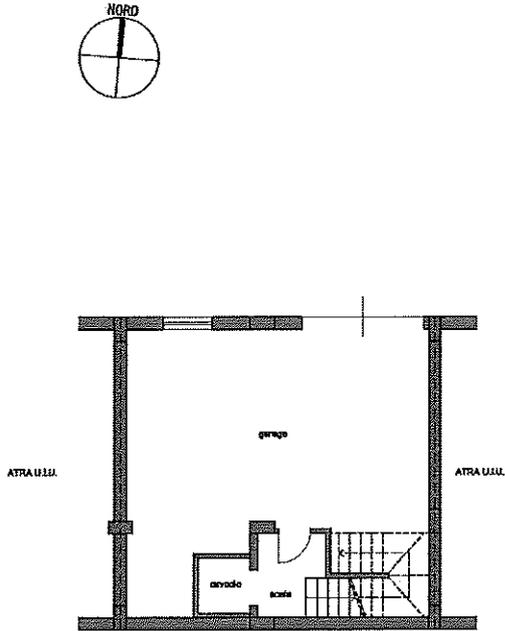
Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 11/11/2022, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

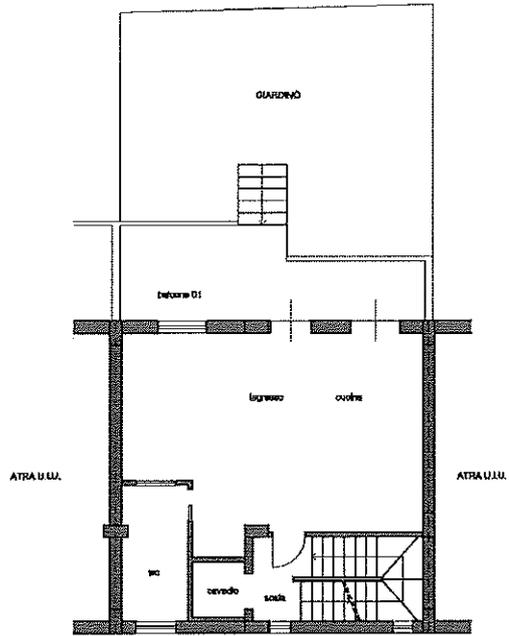
Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Cucina - Soggiorno	35,68	1	35,68
W.C. terra	5,56	1	5,56
Vano Scala	10,85	1	10,85
Letto 1	12,62	1	12,62
Letto 2	17,94	1	17,94
W.C. primo	5,56	1	5,56
disimpegno	4,16	1	4,16
Letto 3	12,32	1	12,32
Letto 4	16,09	1	16,09
W.C. secondo	5,44	1	5,44
disimpegno	3,95	1	3,95
Balcone terra - Scala	16,91	0,3	5,07
Balcone 1	11,38	0,3	3,41
Balcone 2	4,22	0,3	1,27
giardino	42,89	0,1	4,29
garage	44,38	0,5	22,19
Tot. mq	249,95		166,40



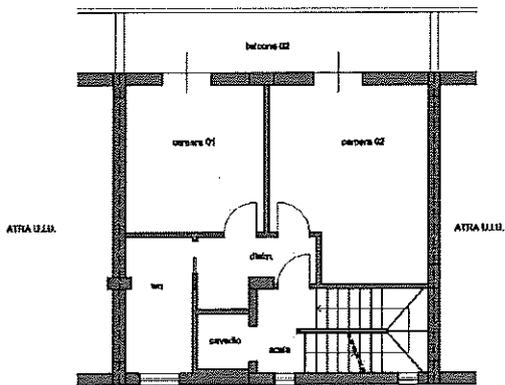
Piano Seminterrato h 2.30



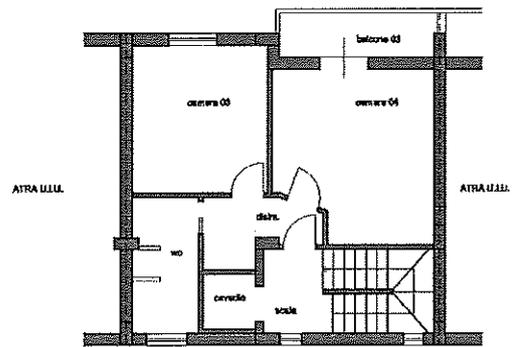
Piano terra h 2.80



Piano primo h 2.80



Piano secondo h 2.80



L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 249,95 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 166,40 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di circa 288,99 mq di cui 161,46 mq residenziale e 127,53 non residenziale. Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 31%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a $161,46 + (127,53 \times 0.31) = 201$ mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2,80 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	127,54	0,31	39,54
residenziale	sup reale lorda	161,46	1,00	161,46
		289,00		201,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Telese Terme, C.da Anterria, codice di zona R1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00



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

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- D. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione online dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- E. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
- F. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 201,00 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 900,00 €/mq; max 1.150,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 400,00 €/mese; max 500,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

Punto C - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Buona richiesta di acquisto e fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo cor-



rente di crisi economica.

A ciascuna delle Agenzie Immobiliari consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi;
- La piantina dell'immobile;
- I dati sulla superficie utile e coperta del bene immobiliare e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Delle valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media puramente aritmetica. Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo 1100,00 €/mq. Valore unitario medio: 950,00 €/mq. Superficie commerciale 201,00 mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Telesse Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre;

8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	39,54	€ 1.025,00	€ 40.528,50
residenziale	161,46	€ 1.025,00	€ 165.496,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.025,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 216.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 190.950,00
Valore corpo			€ 204.325,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.325,00

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 in villini [A7]	201,00	€ 204.325,00	€ 204.325,00



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%):	€ 30.648,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.070,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 504,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene in esame, allo stato attuale, non risulta comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 172.102,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 172.102,25



Beni in Telese Terme (Benevento)
Via Vomero snc

Lotto: 003 – Locale Commerciale

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.

Locale Commerciale [C1] sito in: Telese Terme, Via Vomero snc

Locale commerciale sito in Telese Terme alla via Vomero snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 556 sub 4, categoria C/1. Piena proprietà 1000/1000.

Il locale commerciale si sviluppa al piano terra di un edificio a cinque piani, è adibito a deposito.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

età

Cod. Fiscale:

e:

Ulteriori informazioni

sul debitore: Amministratore unico Fortunato ... ato a Cof.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Locale commerciale sito in Telese Terme alla via Vomero snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 556 sub 4, categoria C/1, classe 3, consistenza 133 mq, superficie 147 mq, rendita € 1991,97.

Derivante da: La particella 556 sub 4 del foglio 4 del Catasto Fabbricati è stata variata in data 19/12/2006 per rettificare il classamento e la rendita. La particella 556 sub 4 del foglio 4 è stata costituita il 18/07/2006.

Confini: Il bene confina a nord, ad est e ovest con l'area esterna adibita a parcheggio del complesso il " ... " particella 556 del foglio 4, a sud con altre due unità terziarie adibite a negozi, particella 556 sub 5 e sub 6 foglio 4. I confini sono delimitati da muratura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali. Non esistono anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi.

Regolarizzabile mediante: N/A.

Descrizione delle opere da sanare: N/A.

Oneri Totali: € 0,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il locale commerciale sorge in zona periferica sulla strada che collega Telese Terme con San Salvatore Telesino. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche commerciali e residenziali.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: commerciale e residenziale a traffico locale con parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciale e residenziale.

Attrazioni Paesaggistiche: Telese Terme è situata nella parte occidentale della Provincia di Benevento. Il territorio comunale si presenta con caratteristiche variegata: la parte meridionale, verso la Valle del fiume Calore, è costituita da una fascia di territorio pianeggiante, mentre da nord-est a sud-est vi è una corona di colli di altezza limitata, Monte Pugliano, da cui sgorga uno dei più importanti complessi di sorgenti della regione quelle del Grassano.

La superficie del territorio è pari a circa 10,00 chilometri quadrati e si sviluppa su quote variabili da una minima di 39 m.s.m., passando per i 55 m.s.m. dell'area urbana, alla massima di 161 m.s.m. Guardando all'intorno ampio dell'area di intervento possiamo affermare che essa occupa la parte centrale di un'ampia pianura, la Valle Telesina, dislocata alla confluenza di due grosse valli, la Valle del Basso Calore e quella del Medio Volturno, le quali sono collocate tra i gruppi montuosi del Matese a nord, del Taburno-Camposauro a sud, sud-est e dei rilievi di Dragoni - Castel Campagnano ad ovest. Questi gruppi montuosi appartengono all'Appennino Abruzzese - Campano e le colline appartengono all'Appennino Sannita che è parte del primo.

Attrazioni Storiche: Le origini di Telese vanno ricercate nella città romana di Telesia, importante centro che nel 215 a.C. fu riconosciuto *urbs foederata* (città alleata di Roma). I cospicui ruderi di Telesia si possono ancora oggi vedere a pochi chilometri da Telese Terme, nel territorio comunale di San Salvatore Telesino.

Intorno al X secolo si ha notizia dell'edificazione di una Cattedrale che era sita fuori le mura di Telesia, nella zona dove attualmente sorge Telese Terme (via Roma). Nacque così un borgo fuori le mura di Telesia che si consolidò intorno alla Cattedrale, sede del vescovo e dell'antichissima diocesi telesina, risalente al V secolo.

Il terremoto del 1349 rase al suolo Telesia. Le numerose ed intense scosse, che si protrassero sino al 9 settembre dello stesso anno, provocarono degli episodi di sprofondamento e di sconvolgimento del suolo che originarono stagni, paludi, il Lago, delle emanazioni di anidride carbonica e di anidride solforosa che resero l'aria irrespirabile e la vita quasi impossibile.

Le mofete nate a seguito del sisma del 1349 furono all'origine dell'abbandono di Telesia. Anche i vescovi abbandonarono la cittadina a causa delle numerose malattie che il clima malsano portava. Nel 1609 il vescovo mons. Giovanni Francesco Leone si rivolse alla Congregazione per i Vescovi chiedendo il definitivo trasferimento delle funzioni episcopali e canonicali da Telese a Cerreto Sannita "in considerazione che sia i canonici che lo stesso Duca sono d'accordo che ogni ulteriore permanenza stabile a Telese è impossibile per lo stato deplorabile della Cattedrale, la malignità dell'aere, la desolazione della città, rimasta senza popolo, l'esistenza perniciosa delle mofete e delle acque stagnanti e paludose e anche perché i canonici, per recarsi a Telese dai vicini paesi, pativano disastri ed erano assaltati per la strada dai ladri i quali si nascondevano nel vicino bosco di monte Pugliano". La Congregazione diede il suo assenso al trasferimento della diocesi da Telese a Cerreto il 22 maggio 1612.

Telese, originariamente feudo dei Gaetano, nel 1487 passò ai Lagonessa e nel 1540 ai Caracciolo. Il feudo, ormai disabitato, venne messo all'asta per poi essere acquistato dai Grimaldi che lo aggregarono al feudo di Solopaca. I Grimaldi, che ressero Telese e Solopaca sino all'abolizione del feudalesimo nel 1806, governarono i due centri. I lavori che fecero i Grimaldi furono azionare mulini di loro proprietà, la costruzione agli inizi del XVIII secolo di una decina di casette abitate da trenta persone. Nel 1861 Telese era frazione di Solopaca, contava 494 abitanti. Alla fine del XIX



secolo era stato aperto un ufficio postale, erano entrati in funzione gli stabilimenti termali, fu costruita una stazione ferroviaria. La rinascita di Telesse portò i telesini a costituirsi in comitati per chiedere la separazione dal comune di Solopaca e l'istituzione di un comune autonomo. Dopo diversi anni, il 2 maggio 1931 il podestà di Solopaca concedette il suo nulla osta e con legge del 21 gennaio 1934 Telesse venne eretta in comune autonomo.

Nel frattempo nacquero alcune liti con il comune di San Salvatore per la proprietà delle sorgenti termali. La lite si concluse solo nel 1957 quando i comuni decisero di costituire un consorzio per la gestione del complesso idrotermale. Nel 1992, dopo un referendum, il comune cambiò denominazione, da "Telese" a "Telese Terme".

Principali collegamenti pubblici: Gli autobus privati permettono collegamenti con i paesi limitrofi e con Napoli, Caserta, Benevento e Roma. La stazione ferroviaria Telese-Cerreto, tratta Napoli Bari, consente di raggiungere le principali città campane. Il centro di Telese Terme è raggiungibile e visitabile a piedi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal negozio di "Telese Terme", con contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 02/09/2022. Registrato a Benevento il 05/09/2022 al n. 1587. Tipologia: 1 anno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- NN. 10448/1916 DEL 28/07/2009 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito del 27/07/2009, Notaio Franco Pasqualino di Cerreto Sannita, rep. 27039. A favore di Banca Del Lavoro E Del Piccolo Risparmio S.P.A. con sede in Benevento, codice fiscale 0000000062. Contro POP NPLS 2019 S.r.l., sede Telese Terme, codice fiscale 050043330264. Ipoteca euro 35.000,00. Oneri di cancellazione pari a 35 euro.

- NN. 12567/815 DEL 22/11/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/09/2012, emesso dal Tribunale di Benevento, rep. 194. A favore di POP NPLS 2019 S.r.l. con sede in Durazzano, codice fiscale 050043330264. Contro POP NPLS 2019 S.r.l., sede Telese Terme, codice fiscale 050043330264. Ipoteca euro 35.000,00. Oneri di cancellazione pari a 0,50% del valore di vendita ma non superiori allo 0,50% del valore dell'ipoteca ovvero 175 euro.

- NN. 5275/418 DEL 05/06/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/05/2015, emesso dal Tribunale di Benevento, rep. 189. A favore di POP NPLS 2019 S.r.l. con sede in Durazzano, codice fiscale 050043330264. Contro POP NPLS 2019 S.r.l., sede Telese Terme, codice fiscale 050043330264. Ipoteca euro 8.264,71. Oneri di cancellazione pari a 0,50% del valore di vendita ma non superiori allo 0,50% del valore dell'ipoteca ovvero 41.32 euro.

- NN. 5950/485 DEL 24/06/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2014, emesso dal Tribunale di Benevento, rep. 411. A favore di POP NPLS 2019 S.r.l. con sede in Durazzano, codice fiscale 050043330264. Contro POP NPLS 2019 S.r.l., sede Telese Terme, codice fiscale 050043330264. Ipoteca euro 9.387,17. Oneri di cancellazione pari a 0,50% del valore di vendita ma non superiori allo 0,50% del valore dell'ipoteca ovvero 46.93 euro.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/06/2021 ai numeri 6225 registro generale e 4966 registro particolare, a favore di POP NPLS 2019 S.r.l., P.I. 050043330264, contro POP NPLS 2019 S.r.l., P.I. 050043330264. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A

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

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, il locale è stato concepito nel rispetto della normativa.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo presente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non applicabile

Note Indice di prestazione energetica: L' APE comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non è presente alcun vincolo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **ARUBAPEC S.p.A.**, Costituzione della particella del 18/07/2006, pratica catastale n. BN0106078. Il terreno su cui insiste l'immobile (ex particella 506 del foglio 4) è pervenuto alla società **ARUBAPEC S.p.A.** S.r.l. da **ARUBAPEC S.p.A.** per atto del 12/09/2003, Notaio Claudio Cusani di Solopaca, rep. 30114, per la quota di 1\3 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 82 del 18/12/2003

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione

alla contrada Piana

Presentazione in data 22/01/2003 prot. n. 691

Rilascio in data 18/12/2003 al n. di delibera 82; prot.13823

7.1 Conformità edilizia:

Locale Commerciale [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, l'intero edificio è stato edificato con permesso a costruire rilasciato dal comune di Telesse Terme, Pdc n. 82 del 18/12/2003.

Descrizione delle opere da sanare: non vi sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Locale Commerciale**

Il Lotto ricade in zona C3 ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). Zona di espansione residenziale. Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG)
In forza della delibera:	n. 133 del 10/11/1989 Consiglio Comunale
Zona omogenea:	C3
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:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,6 mq/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 2006 in rispetto del PRG del Comune di Telese Terme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Locale Commerciale [C1] di cui al punto A

Unità immobiliare sita in Telese Terme alla via Vomero snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 556 sub 4, categoria C/1. Piena proprietà 1000/1000.

Il locale commerciale si sviluppa al piano terra di un edificio a cinque piani, è adibito a deposito. Nelle vicinanze vi sono uffici ed attività commerciali.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Proprietà

..... - Sede:), - Ulteriori informazioni sul debitore:
A nato a Cardito (NA) il 05/05/1965, c.f.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **149,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: N/A

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 6 livelli di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato e si sviluppa su 6 livelli. Il locale commerciale si sviluppa al piano terra ed è totalmente destinato al deposito di materiale cartaceo e non alimentare per le pasticcerie, bar, negozi. La parete nord è rivestita con piastrelle. Gli infissi sono in PVC a singolo vetro. È presente un bagno di servizio con relativo antibagno. Non sono presenti impianti di riscaldamento, ACS, e condizionamento. L'impianto elettrico è funzionante ed è presente un contascatti per il calcolo della spesa elettrica.

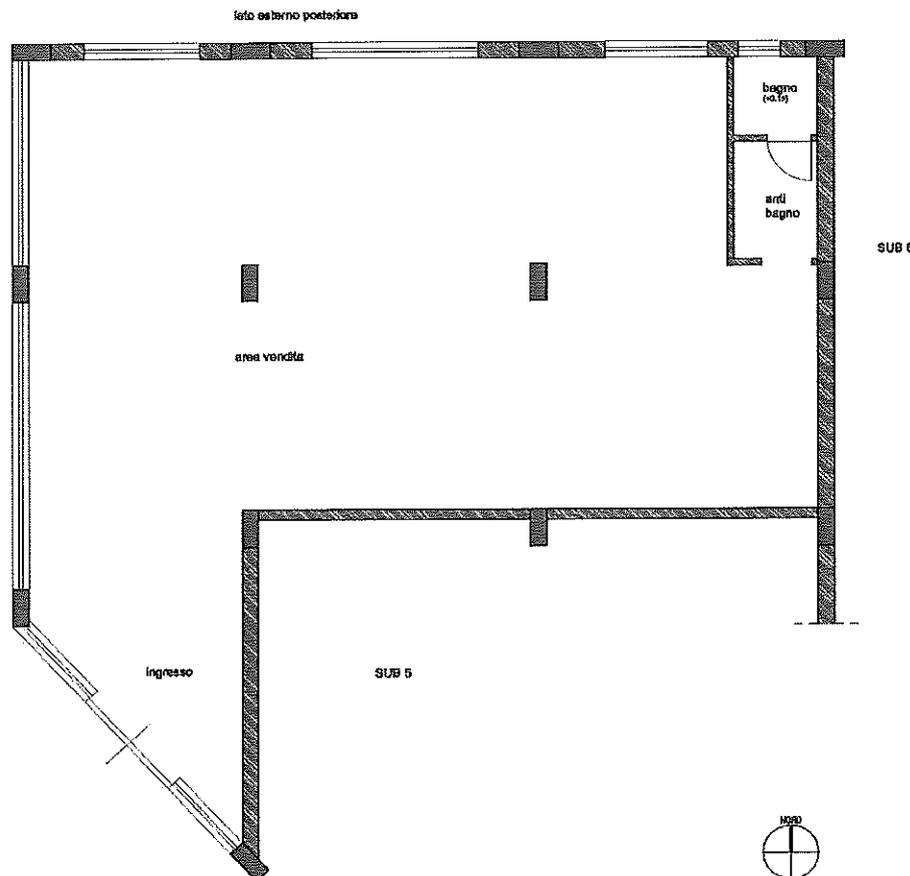
Il pavimento è in buono stato e di colore chiaro. Sono stati riscontrati puntuali problemi di umidità per infiltrazioni dal soffitto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 18/10/2022, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

Ambienti		Superficie (mq)
Bagno		2,20
Antibagno		3,30
Area deposito		129,55
Tot. mq		135,05

Schema planimetrico locale commerciale: piano terra H 3.50 m



Il bene, nel complesso, ha una superficie netta di circa 135,05 mq ed una lorda pari a circa 149 mq. Si intende come superficie lorda, la superficie dei diversi ambienti inclusa quella dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Detta superficie, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, di circa 149 mq, rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna dei due piani è in media 3.50 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup reale lorda	149,00	1	149,00
		149,00		149,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Negozio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Telesse Terme, Extraurbana, codice di zona R1

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- A. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-



- line dall'Agencia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- B. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
 - C. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale considerata è quella lorda, ovvero 149,00 mq.

Punto A - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agencia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 750,00 €/mq; max 1.050,00 €/mq.

Punto B - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 600,00 €/mese; max 700,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

Punto C - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Buona richiesta di fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie della popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Delle valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media puramente aritmetica. Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo 950,00 €/mq. Valore unitario medio: 825,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;



Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Telesse Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre;

8.3 Valutazione corpi:

A. Locale Commerciale [C1]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	149,00	€ 900,00	€ 134.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.100,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 312.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 122.925,00
Valore corpo			€ 189.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 189.675,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Locale Commerciale	149,00	€ 189.675,00	€ 189.675,00

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%): € 28.451,25

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 592,25

Giudizio di comoda divisibilità: non è consigliabile nessun tipo di frazionamento della proprietà e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 160.631,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 160.631,50



Allegati

1. Certificati catastali per immobile
2. Planimetria catastale degli immobili
3. Pratiche edilizie ed autorizzazioni
4. Contratto di Comodato d'uso locale commerciale
5. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre
6. Rilievo fotografico
7. Elenco sintetico delle formalità
8. PRG e Norme Urbanistiche

Data generazione:
17-12-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Melania Cermola



