

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**
contro: **OMISSIS**

n° Gen. Rep. **238/2017**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN AMOROSI

Esperto alla stima: arch. Rosanna Lorusso
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al n° 268

c.f.: LRSRNN65L52A783T ---- p.iva 01008750620
polizza professionale n° 013 00429125 – stipulata con GENERALI INA Assitalia

viale Mellusi n° 51 – 82100 Benevento

e mail : arch.rosannalorusso@gmail.com

pec: rosanna.lorusso2@archiworldpec.it

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato

Categoria: Fabbricato [X]

OMISSIS nata a OMISSIS,

foglio 7, particella 160, subalterno 3, indirizzo via Leopardi n 1 , piano T-1-2,

comune Amorosi, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 106, rendita € 123,17

2. Stato di possesso

Bene: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, necessiterebbe di idonei interventi.

4. Creditori Iscritti

Bene: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

Beni: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) – 82031



Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Corpo: Fabbricato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Leopardi n° 1 (traversa via Telese) - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Valore complessivo intero: € 24.325,00



Beni in **Amorosi (BN)**
Località/Frazione
via Leopardi n° 1 (traversa via Telese)

Lotto: 001

FABBRICATO IN COSTRUZIONE

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: Fabbricato in costruzione

Fabbricato [X] sito in via Leopardi n° 1 (traversa via Telese)

Note: Fabbricato su 2 livelli in costruzione e privo di rifiniture.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS,

foglio 7, particella 160, subalterno 3, indirizzo via Leopardi n 1 , piano T-1-2, comune Amorosi, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 106, rendita € 123,17

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 20.05.2008

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/04/2008_ Repertorio n62267_

rogante :Rossi Giustino sede Somma Vesuviana

Registrazione sede Compravendita (n 4806. 1/2004)

Confini:

lato EST con corte comune di cui alla part.IIa 161;

lato OVEST con via Giaquinto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi rilevato, in quanto la stessa non è stata aggiornata dopo i lavori realizzati per effetto della 219/81

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione del Docfa presso l' Agenzia delle Entrate

Descrizione delle opere da sanare:

- Corretta distribuzione planimetrica e corretto posizionamento del corpo scala

Il costo degli oneri di regolarizzazione delle opere difformi è quantificabile in : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Amorosi è un comune campano in provincia di Benevento, con circa duemilaottocento abitanti, che sorge su di un colle in prossimità della confluenza dei fiumi Calore e Volturno. L'economia del paese è basata fondamentalmente sull'agricoltura, specializzata nella produzione di grano e uva, che costituisce la principale fonte di reddito e di occupazione locale.

Sulla strada che rappresenta un'arteria principale del paese, via Telese, è ubicato il fabbricato oggetto di stima. Su detta strada, che conduce alla piazza dove è il municipio e la parrocchia di San Michele Arcangelo, sono posizionate alcune delle attività commerciali presenti in paese, quali bar e generi alimentari e similari.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole - Istituto comprensivo, Farmacia, Ufficio Postale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Telese (Bn) Km 5,6 - Caserta km 25 - Benevento Km 40 - Napoli km 55

Attrazioni storiche: La chiesa parrocchiale del paese di San Michele Arcangelo, la cui facciata è stata realizzata nel XVIII secolo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani ed in località "Stazione" è sita la stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il fabbricato allo stato attuale non è usufruibile perchè non sono stati completati i lavori di costruzione. La struttura è priva di ogni rifinitura quale intonaci, impianti, pavimenti, infissi ecc

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 03/06/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto in data 09/04/2014 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto in data ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto in data 05/12/2017 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

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

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 - NO edificio in costruzione

Indice di prestazione energetica: ----

Note Indice di prestazione energetica:-----

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS
proprietario ante ventennio al 16/09/2004 . In forza di atto di donazione.

Note: Come si evince dalla relazione notarile del notaio Gustavo Trotta , notaio in Pagani, l'immobile in oggetto pervenne alla signora OMISSIS con atto a rogito Thomas Cappella Notaio pubblico per la Stato del Connecticut U.S.A. del 31/05/1957 depositato negli atti del Notaio Pasquale Colella di Solopaca con verbale del 07/11/1957 trascritto il 15/11/1957 al numero OMISSIS

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS dal 16/04/2004 al 20/05/2008 .

In forza di atto di vendita a rogito di notaio Claudio Cusani, in data 16/09/2004, trascritto in data 28/09/2004, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Napoli il OMISSIS dal 20/05/2008 ad oggi (attuale proprietario) .
In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giustino Rosso ,trascritto in data 03/06/2008, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: decreto Concessorio n° 173/Ter/ RIC . del 1989

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Legge 219/81

Per lavori: Lavori di ristrutturazione - adeguamento unità prediale sita alla via Telesia , ricompresa nell'ex condominio Marzano Michele e altri"

Oggetto: Ricostruzione

Numero pratica: decreto Concessorio n° 01/Ter/ RIC . del 17/06/2004

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Legge 219/81

Numero pratica: variante n° 2 all'autorizzazione n° 269/1991

Intestazione: Domanda prodotta dal sig. Gaudio Stefano

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: Ricostruzione

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato [X]



Informazioni in merito alla conformità edilizia

Il titolo edilizio è decaduto e la costruzione non è stata completata.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato [X]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adottato dal Commissario ad acta n° 4 del 24.11.1993

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Fabbricato in costruzione

Il fabbricato oggetto di stima è parte di un comparto edificatorio più ampio, il cui ingresso è ubicato su via Tele-sia.

Attraversando il portale d'ingresso, "via Leopardi"; si accede alla corte comune sulla quale prospettano gli ingressi ai diversi immobili costituenti il comparto.

L'immobile oggetto di stima, un fabbricato in costruzione - i cui lavori sono stati sospesi da molto tempo - privo di ogni rifinitura quale intonaci, pavimenti, infissi, impianti etc. è posizionato sul lato sx della corte e trattasi di un edificio in muratura di tufo e solai misti.

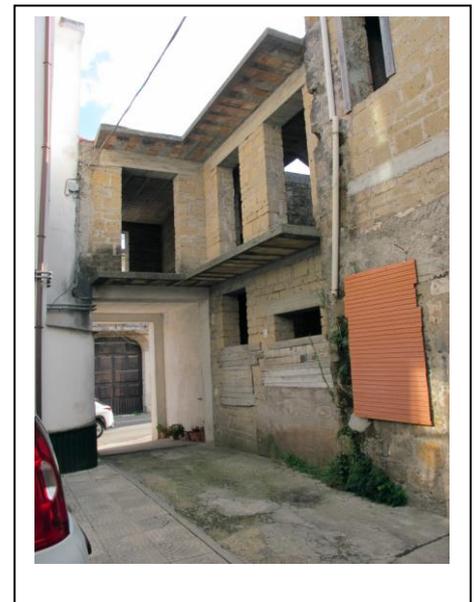
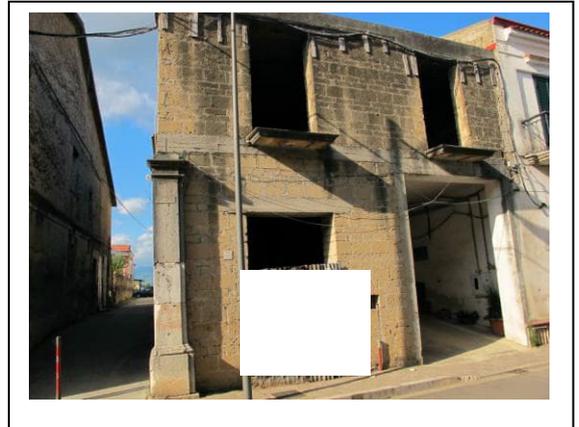
Esso, costruito in aderenza con il corpo di fabbrica adiacente, è composto da due livelli fuori terra: piano terra e piano primo.

Il vano al piano terra è impegnato quasi integralmente dalla scala che consente l'accesso al piano superiore dove, al momento del sopralluogo, ho rilevato una superficie non precisamente divisa ad eccezione di due vani tra loro separati dal muro portante. A detto piano è una balconata che prospetta sulla corte interna oltre i due piccoli balconi prospettanti sulla strada principale.

Dalla scala si accede anche al piano di copertura, oggi rappresentato da un lastrico solare privo di rifiniture e parapetto.

Si precisa che in fase di sopralluogo ho rilevato che il piano terra dell'immobile oggetto di perizia risultava essere vano unico con altro ad esso adiacente (il cui ingresso è posto sulla via principale) ma di proprietà di soggetto diverso dall'esecutato. Al fine di limitare le due proprietà, attraverso l'intervento del custode dell'immobile nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è stata interposta una rete a divisione tra i due vani.

Si evidenzia inoltre che parte del calpestio del piano terra presenta un'apertura nel solaio dalla quale si intravedeva, accessibile da una scala, una cavità che si estende (longitudinalmente) verso la parte interna del comparto al quale il fabbricato in oggetto appartiene.



1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS-

Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

L'edificio è stato costruito ante 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

trattasi di porzione di fabbricato oggetto di lavori di riparazione ai sensi della legge 219/81 non completati.

La struttura è a grezzo e priva di rifiniture

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: solaio in c.a e laterizi

Strutture verticali

materiale: c.a. condizioni: da verificare

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato in base alla superficie commerciale, applicando i coefficienti correttivi specificati nello schema riepilogativo:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANTO TERRA	sup lorda di pavimento	25,00	0,52	13,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	70,00	0,52	36,40
BALCONI	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		100,00		50,65

Coefficienti correttivi:

0,90 (tipologia economico) x 0,75 (manutenzione: da ristrutturare) x 0,95 (riscaldamento: senza) x 0,95 (epoca costruzione oltre 40 anni) x 0,85 (rifiniture: nulle) = 0,52

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: semestre 2 anno 2020

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori

L'IMMOBILE HA PROPORZIONALI DIRITTI DI COMUNIONE DAL CORTILE individuato con la particella 161 del foglio 7 del comune di Amorosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Ai fini estimativi occorre senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli



svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione (coefficienti riduttori di destinazione d'uso), che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali. Lo scrivente estimatore", considerata la zona di ubicazione del bene oggetto di perizia all'interno del paese, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, tenuto conto che la dinamicità del mercato in zona è ritenuta "bassa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, considera congrua una valutazione del prezzo di mercato per quanto attiene l'unità pari a €/mq 500,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Amorosi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nei comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore determinato per comparazione con tipologie aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi: 440-520 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona..

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato. Fabbricato [X] con annesso ANDRONE INGRESSO _ CORTE COMUNE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.325,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANTO TERRA	13,00	€ 500,00	€ 6.500,00
PIANO PRIMO	36,40	€ 500,00	€ 18.200,00
BALCONI	1,25	€ 500,00	€ 625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.325,00
Valore corpo			€ 25.325,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.325,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato	FABBRICATO [X] con annesso ANDRONE INGRESSO e CORTE COMUNE	50,65	€ 25.325,00	€ 25.325,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.325,00

Data generazione:

10.09.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Rosanna Lorusso

ALLEGATI:

01) ELABORATI CATASTALI:

Fogli di mappa n 7 del comune di Amorosi (Bn);

Visure catastali ;

Planimetria catastale fg 7 part.IIa 160 sub 3;

02) RESTITUZIONE GRAFICA DEL RILIEVO METRICO STATO DI FATTO FABBRICATO

03) RILIEVO FOTOGRAFICO

