



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI SAN GIOVANNI ROTONDO Soc. Coop. a r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **35/2020 R.G.E.**

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

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IN RIFERIMENTO AL LOTTO 1

Allegato 2 – Rilievo Fotografico

Esperto alla stima: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it

Integrazione alla perizia di stima in riferimento al Lotto 1

Premessa

Si precisa che gli immobili che costituiscono la presente integrazione di perizia di stima, seppure composti da unità non fisicamente collegate in maniera diretta, costituiscono catastalmente un'unica unità con la precedente porzione già descritta nella relazione completa al lotto 1.

Abitazioni a rustico (F/3) P. T-1-2 site in San Giorgio del Sannio (BN) alla Via Bosco Lupino SNC.

Il Lotto 1 è costituito da un ulteriore fabbricato a rustico sito a San Giorgio del Sannio (BN) in via Bosco Lupino SNC identificato al catasto al foglio 12 part.lla 549 sub 32 (F/3) appartenente a

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto della presente integrazione della perizia di stima al lotto 1, sono ubicati nella zona rurale di San Giorgio del Sannio (BN), all'interno della Contrada Bosco Lupino, posta a circa 3,00 Km del centro cittadino di San Giorgio del Sannio e a ridosso del confine est del territorio di San Nicola Manfredi. Le abitazioni sono posizionate all'interno di un complesso residenziale recintato, costituito da ville e case a schiera, box auto, posti auto all'aperto e spazi di manovra comuni.

La strada su cui prospetta il complesso edilizio, entro cui l'immobile è ricompreso, è via Bosco Lupino SNC, via connessa alla SP57 della provincia di Benevento.

La porzione di edificio in cui sono collocate le unità immobiliari, è delimitato da un'ampia area giardino su due lati (fronti nord e est). Gli immobili confinano a nord con la p.lla 523 (viabilità), a ovest con il sub 6 a sud con il sub. 7 ed infine a est con il sub 22 (area di manovra interna al complesso edilizio). L'area giardino è recintata con muretto in cls sovrastato da ringhiera in ferro.

La porzione di fabbricato è costituita da 2 (due) unità abitative, di cui una posta al piano terra e una al primo piano. L'edificio, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato e con tamponamenti in forati, si eleva su tre livelli fuori terra (PT, P1 abitabile e piano sottotetto), ed è caratterizzato da un rivestimento esterno ad intonaco liscio, è tinteggiato di giallo alternato ad un paramento in mattoni che evidenzia il porticato disposto sul fronte est. La copertura è realizzata con spioventi ricoperti da coppi e al primo piano si ravvisa la presenza di un balcone disposto a ovest dell'edificio. Gli infissi esterni, quando presenti, sono dotati di vetrocamera e realizzati in PVC effetto noce, mentre le persiane sono in alluminio tinteggiate di colore marrone con predisposizione per zanzariera.

Per accedere all'unità posta al piano terra si entra nello spazio pertinenziale a giardino, posto ad ovest, e percorrendo il vialetto, si giunge ad un portico con fornic. L'accesso all'immobile avviene per tramite di un ingresso privo di portone. L'interno è finito a rustico per cui è privo di rivestimenti interni e con parziale predisposizione degli impianti.

All'unità abitativa posta al primo piano si accede da una scala posta a sud il cui accesso è mediato da un portoncino.

Percorsa la scala sino al primo piano si giunge ad un balcone che funge da atrio di accesso all'appartamento. L'interno è finito a rustico e non presenta tramezzatura ed è privo di rivestimenti e altre opere di finitura. Gli impianti presentano il livello di ultimazione di predisposizione.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), l'immobile è stato edificato tra gli anni 2011 e 2014. Dai Titoli Edilizi estratti dall'UTC del Comune di San Giorgio del Sannio (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente, si evince che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905 con data inizio lavori entro il 03/11/2012 e fine lavori entro il 03/11/2014 e ritirato in data 04/07/2012;
- DIA/SCIA per le opere minori presentata in data 28/08/2014-31/10/2014 prot. N. 14353-18057 registro n. 96 e 132. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Le planimetrie catastali non sono presenti per rappresentare lo stato dei luoghi in quanto il bene ricade in categoria fittizia F/3 (Unità in corso di costruzione);
- Le planimetrie allegate al PdC N.48/2011 del 18.10.2011 prot. 19905, reperite all'UTC del Comune di S. Giorgio del Sannio sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi, poiché è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo dell'abitazione e inoltre una parte del porticato/patio è stato destinato a cucina creando un aumento di volumetria, costituendo una difformità urbanistica ed edilizia rispetto a quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati dall'ufficio competente allo scrivente perito.

Le opere menzionate non sono rappresentate presso il N.C.E.U e in quanto l'intero bene risulta in categoria F/3. Lo stato dei luoghi pertanto non è catastalmente conforme. Al momento del sopralluogo la scala parzialmente esterna e le bucatore presenti nei grafici depositati presso l'UTC di S. Giorgio del Sannio non sono rilevabili. (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e

Le unità immobiliari consistenti il lotto 1 risultano così censite nel catasto fabbricati del Comune di San Giorgio del Sannio (BN):

- Foglio12, particella 549 sub 32, F/3 sita in Via Bosco Lupino SNC consistenza 6 vani, superficie catastale 205 mq, piano: T -1 - 2;

Proprietà intestata a _____ in persona del legale
rappresentante pro- tempore
la quota 1/1 (intero).

RISPOSTA AL QUESITO f

Gli immobili al momento del sopralluogo erano liberi.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non sono state fornite allo scrivente perito, informazioni riguardanti la costituzione e l'appartenenza degli immobili ad un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO i**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2022, per la zona in questione extraurbana/ZONA AGRICOLA, Codice Zona R1, microzona catastale 0, per abitazioni civili con stato manutentivo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 600,00 €/mq (min) e 880,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo e conservativo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 740,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti

dell'immobile attraverso cui si “corregge” l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari	F/3 - categoria fittizia per immobili in fase di costruzione) A/2 - Abitazioni di tipo civile (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)	<i>Somma della superficie dei:</i> a) vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a Mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a Mq 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%; d) dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. <i>NB. - La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 %. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.</i>

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 740,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 180,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(180,00 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 133.200,00$

c) Il valore dei balconi e porticati è pari a:

$(25,0 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€} . 5.550,00$

c) Il valore della quota eccedente di balconi e porticati è pari a:

$(5,00 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 370,00$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale e del collegamento verticale è pari a:

$(180,00 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€} . 13.320,00$

d) Il valore della quota eccedente dell'area scoperta pertinenziale è pari a:

$(80 \text{ mq} \times 740,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€} . 1.184,00$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
153.624,00 €.

A tale importo si porta in detrazione l'incidenza percentuale, valutata per il 54% del valore dell'immobile, delle categorie d'opera non realizzate, tenendo come riferimento il Prezzario DEI del 2019 sulle tipologie Edilizie (A4 – Edilizia residenziale di tipo Medio e di Pregio) che ammonta a:

$(153.624,00 \text{ €} \times 0,54) = \text{€} . 82.956,96$

Inoltre a tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$153.624,00 \text{ €} - 82.956,96 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 68.167,04 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 68.000,00 €

Pertanto il valore dell'abitazione facente parte del lotto 1 viene definitivamente quantificato in c.t. 68.000,00€ (diconsi euro sessantottomila/00).

IL VALORE TOTALE DEL LOTTO 1 E' PARI A :

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI
Lotto 1	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Abitazione a rustico (F/3) Foglio 12 part.Ila 549 sub.32 sita in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	€ 179.000,00
Lotto 1	Via Bosco Lupino SNC San Giorgio del Sannio (BN)	1/1	Abitazione a rustico (F/3) Foglio 12 part.Ila 549 sub.32 sita in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC	€ 68.000,00

Benevento data del deposito

l' Esperto
ing. Vito Petese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI SAN GIOVANNI ROTONDO Soc. Coop. a r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **35/2020 R.G.E.**

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

INTEGRAZIONE ALL'ALLEGATO FOTOGRAFICO IN RIFERIMENTO AL LOTTO 1

Esperto alla stima: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it

2. – Complesso edilizio siti in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC



Fig.1 – Vista accesso al complesso in via Bosco Lupino



Fig.2 – Vista accesso al complesso in via Bosco Lupino

2.1 - Lotto 1 - Abitazione (F/3) Foglio 12 part.IIa 549 sub32 sito in San Giorgio del Sannio (BN) alla via Bosco Lupino SNC



Fig.1 – Vista dell’Immobile su ortofoto con individuazione degli assi viari (fonte Google Maps)



Fig.2 – Vista dell’accesso e del prospetto principale degli immobili



Fig.3 – Vista giardino



Fig.4 – Vista porticato



Fig.5 – Vista interni piano terra



Fig.6 – Vista interni piano terra



Fig.7 – Vista interni piano terra