
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio**

contro:

N° Gen. Rep. **137/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002 - 003 -

Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo
Codice fiscale: CSTPTR54E29A783I
Studio in: C.da Roseto - Benevento
Email: ing.costanzopietro@gmail.com
Pec: pietro.costanzo@ingpec.eu



Beni in Benevento (Benevento)
Località/Frazione
via F. Paga n.28 piano terra

Lotto: 001 - 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.

Negoziò [N] sito in via F. Paga n.28 piano terra

Note: Locale commerciale sito a Benevento in via F. Paga n.28 distinto al catasto fabbricati al foglio 80 p.lla 131 sub 18 al piano terra, confinante con detta via, beni Liguori e parti condominiali, cat. C/1, cons. mq. 237, sup. cat. mq.459. Il negozio è adibito alla vendita di articoli da regalo, casalinghi ed abbigliamento. Ha accesso diretto su via F. Paga. Intestato per la proprietà di 1000/1000 alla derivanti da Decreto(Disposizioni delle Autorità) 17/12/2005 protocollo n. BN0052857. Voltura in atti dal 03/04/2006 .Rep. n.855 Rogante : Tribunale di Benevento . Registrazione : UR di Benevento n. 178 del 18/01/2006 DECRETO (n. 3366.1/2006)

Quota e tipologia del diritto
1000/1000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Bene distinto al C. F. foglio 80, particella 131, subalterno 18, indirizzo via Sergente Francesco Paga, comune Benevento, categoria C/1, classe 5, consistenza 237, superficie 459, rendita € 4957,21

Derivante da:

Decreto(disposizioni delle Autorità) del 17/12/2005 protocollo n.BN0052857 Voltura in atti dal 03/04/2006 Repertorio n.855 Rogante Tribunale Sede Benevento Registrazione UR sede Benevento n. 178 del 18/01/2006 Decreto (n.3366.1/2006)

Confini: Via F. Paga, stessa ditta, beni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni

Informazioni in merito alla conformità catastale: l'immobile presenta difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità è sanabile previa presentazione denuncia di variazione.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade in zona B1 costituita da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzata nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici. La zona è urbana semicentrale del Comune di Benevento a destinazione residenziale con presenza dei principali servizi per l'utenza. Essa, infatti è collocata in prossimità di uffici postali, banche, chiese, scuole, ospedali, ferrovia, bus; le principali vie di comunicazione ed autostradali sono poco distanti e facilmente raggiungibili. Nelle zone circostanti rinveniamo supermercati, impianti sportivi, aziende dolciarie, attività industriali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: monumenti e siti archeologici.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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



4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio contro Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.880.000,00; Importo capitale: € 940.000,00 ; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/09/2011 ai nn. 9932/1284

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio contro critto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6934/5831;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Dalla visura espletata presso l'ufficio del registro generale civile del Tribunale di Benevento è emerso che a carico della ditta sono

in corso i seguenti procedimenti: 1) causa Gerardo Giuliano 2) causa rgn.

prossima udienza 24/01/2017 entrambi i procedimenti sono contro la BLPR SpA con sede in Benevento alla C.da Roseto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i



ante ventennio al 18/12/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mario Iannella, in data 22/03/1982, ai nn. 108359.

Titolare/ 19/12/2005 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Benevento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1269

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato per civile abitazione in c.a. da erigersi in Benevento alla viaValfortore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/1968 al n. di prot. 1269

Rilascio in data 27/08/1968 al n. di prot. 12

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1971 al n. di prot.

NOTE: L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia n.1269 del 27/08/1968.

7. Conformità edilizia:

Negozio [N]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: l'immobile è conforme alle previsioni progettuali assentite con licenza edilizia n.1269 del 27/08/1968, salvo modifiche interne alle tramezzature.

7. Conformità urbanistica:

Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Zonizzazione del tipo B1, costituita da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,2



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile adibito a locale commerciale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per modifiche alle tramezzature .Tali modifiche sono da ritenersi di lieve entità e non incidono sui parametri urbanistici.

Descrizione: **Negoziò [N]** di cui al punto **A**

Locale commerciale tipologia C/1 ubicato al piano terra in Benevento alla via Sergente Francesco Paga n.28 identificato al C.F. al foglio 80 del Comune di Benevento p.lla 131 sub 8, classe 5 , consistenza mq.237, superficie catastale mq.459. L'accesso avviene da via Paga. Il locale è adibito alla vendita di Articoli da regalo, casalinghi ed Abbigliamento. Stato di conservazione e manutenzione :buono.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **459,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Per il calcolo della consistenza del bene staggito, si ritiene di applicare i seguenti coefficienti di ponderazione :

100% per la residenza

35% per il Deposito/cantina

35% per porticati e patii;

25% per balconi e terrazze scoperte;

25% per le scale;

10% per giardini di ville e villini;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	superf. esterna lorda	459,00	1,00	459,00
		459,00		459,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2050

Valore di mercato max (€/mq): 3200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima adottati si concretizzano nel metodo sintetico comparativo e nel metodo a capitalizzazione del reddito.

Il metodo di stima sintetico comparativo si concretizza , in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Un bene immobile è un " bene composito" in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto : caratteristiche interne, caratteristiche esterne e caratteristiche di ubicazione. Con riferimento all'aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini



di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B “ Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i”, si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l’unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un’importanza maggiore rispetto a quelle esterne o pertinenziali. Posto pari all’unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all’unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998:* Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b)35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati;d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell’unità immobiliare. Il parametri convenzionale è il “ metro quadrato di superficie commerciale”. I valori di mercato di cespiti similari, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un’indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati , e da indicazioni fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.Tra quelle posizionali sono state considerate :

- a)la collocazione geografica;
- b)l’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano;
- c)la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
- d)il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
- e)la qualificazione dell’ambiente esterno;
- f)il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
- g)la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggi;
- h)la prospicienza e la luminosità;
- i)la panoramicità;
- j)la quota rispetto al piano strada.

Tra quelle tecnologiche si è tenuto conto di :

- k)il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
- l)la sicurezza della situazione strutturale;
- m)l’ampiezza media dei vani e la loro forma;
- n)l’efficienza dei servizi;
- o)l’età dell’edificio;
- p)il deprezzamento in atto.

Tra quelle produttive si è tenuto conto di :

- q)l’inesigibilità;
- r)la richiesta sul mercato dei fitti;
- s)gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Il metodo a capitalizzazione del reddito

Il valore di tale stima è dato dalla sommatoria al momento della stima di tutti i redditi futuri. Il procedimento consiste nel determinare il valore capitale del bene e si può sintetizzare nelle seguenti fasi :

- a) esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell’immobile in esame;
- b) determinazione del reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno; esso può essere reale se il fabbricato è locato, presunto se non è dato in locazione;
- c) determinazione delle spese medie annue. Le spese e perdite annue e approssimative a carico del proprietario dei fabbricati, che in genere sono: spese condominiali, lavori periodici



(
manutenzione), affitto e insolvibilità, imposizioni fiscali in base al reddito del proprietario, spese di gestione;
d) determinazione del beneficio fondiario (reddito netto) Bf da capitalizzare . Il Bf si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario deve sostenere;
e) scelta del saggio di capitalizzazione r e risoluzione della relativa formula. Il valore capitale V

sarà :

$$V = Bf / r$$

Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario Bf (reddito netto) è possibile conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. La ricerca del tasso di capitalizzazione va fatta sulla base del mercato vigente in loco, considerando le ragioni politico- sociali- economiche e sulla base della sicurezza dell'investimento. Per la scelta di r se ne parlerà in prosieguo.

f) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato vanno operate per riportarlo alle sue reali condizioni. Una volta determinato il valore V dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, occorre cioè effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni per riportarlo alle sue reali condizioni. Le detrazioni principali sono mutui ipotecari, diritti di usufrutto, abitazione o superficie, servitù passive, spese di riparazione, eventuali debiti fiscali, impianti o dotazioni mancanti rispetto agli edifici simili nella zona.

Sulla base del principio dell'ordinarietà il Reddito annuo rappresenterebbe il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano se locato. Si evince quindi che il più probabile valore di mercato di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Potrebbe apparire come incongruente il fatto che un aumento del tasso d'interesse comporti una diminuzione del corrispondente valore di mercato, ma l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La teoria che giustifica l'interesse come premio al rischio suggerisce di scindere il saggio d'interesse in un interesse derivante dal capitale investito in impieghi di normale sicurezza e in uno derivante dal rischio e dalle incertezze dell'investimento effettuato. La determinazione del valore di mercato di un immobile viene dunque ricondotta al calcolo del saggio di capitalizzazione e del reddito annuo netto.

La determinazione del Reddito netto annuo avviene sottraendo al Reddito lordo annuo una serie di Spese cui il proprietario dell'immobile deve far fronte.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Le quotazioni delle agenzie immobiliari della zona per beni aventi caratteristiche simili a quello in esame forniscono valori medi di €/mq.1700 . L'Osservatorio del mercato immobi-



liare indica valori che oscillano da un min. di 2700€/mq ad un max di 4000 €/mq. Si ritiene congruo adottare un valore di mercato pari alla media dei due suindicati valori pari a €/mq. 2525;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2525 €/mq;

Il valore sopradeterminato si riferisce ad immobili le cui caratteristiche manutentive e conservative siano riconducibili allo stato normale.

Per tener conto dell'effettivo stato del bene si applicano ai valori normali una serie di coefficienti correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e condurre a risultati più aderenti al più probabile valore di mercato del bene.

Apportando quindi le correzioni innanzi richiamate, i cui dettagli per ragioni di sintesi si omettono, si perviene ad un coefficiente globale (somma di tutti i parametri correttivi) pari a : -29%

Quindi adotteremo il valore di mercato pari ad : €/mq. 2525 - 29% (deprezzamento)= **1864 €/mq.**

Nella valutazione del corpo è stata eseguita anche una stima finanziaria per capitalizzazione del reddito, analizzando i fattori di influenza più importanti ai fini del computo ed in funzione di un saggio di capitalizzazione determinato come sommatoria di una serie di aggiunte e sottrazioni dovute alle reali condizioni del bene. Per evidenti ragioni di sintesi si omette il calcolo della determinazione del beneficio fondiario netto e del saggio di capitalizzazione che valgono rispettivamente :

Bf = 43810 € ; $r_{comm} = 3,86\%$ che conducono ad un valore di mercato riportato anche nella tabella seguente, pari a : $V_{mercato} = € 1.135.000,00$

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	459,00	€ 1.864,00	€ 855.576,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 855.576,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 1.135.000,00
Valore corpo			€ 995.288,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 995.228,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 995.228,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio [N]	459,00	€ 995.228,00	€995.228,00

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%)

€ 149.293,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2000,00



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:	€ 846.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 846.000,00

Lotto: 002 - Appartamento per civile abitazione A/2

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: B.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via F. Paga n.28 piano terra**

Note: Appartamento a destinazione abitativa sito in Benevento alla via Francesco Paga n. 28, composto da vani catastali 7,5 al IV° piano, confinante con gabbia scala, altri; censito nel C.F. al foglio 80 p.la 131 sub 11, cat. A/2, cl. 2.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di MARL di Del Grosso Vincenzo - Nuda proprietà**

formazioni sul debitore:

Nessuno

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**

ga, interno 11, piano IV°, comune Colle Sannita, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 183, rendita € 852,15

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 19/09/2011 Nota presentata con modello Unico in atti dal 22/09/2011 Repertorio n. 36921 Rogante : Iannella Mario Sede: Benevento Registrazione : Sede: Trasformazione di diritto di abitazione in diritto di usufrutto (n. 7575.1/2011)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Informazioni in merito alla conformità catastale: difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni sanabili mediante denuncia di variazione.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade in zona B1 costituita da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzata nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici. La zona è urbana semicentrale del Comune di Benevento a destinazione residenziale con presenza dei principali servizi per l'utenza. Essa, infatti è collocata in prossimità di uffici postali, banche, chiese, scuole, ospedali, ferrovia, bus; le principali vie di comunicazione ed autostradali sono poco distanti e facilmente raggiungibili. Nelle zone circostanti rinveniamo supermercati, impianti sportivi, aziende dolciarie, attività industriali

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: centro commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: monumenti e siti archeologici.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio con-
Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Impor-
to ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 940.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio contro

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Atto di conferimento; A rogito di notaio Iannella Giovanni in data 07/05/2010 ai nn. 33284; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/05/2010 ai nn. 5935/4251;

- Descrizione onere: Atto di trasformazione diritto di abitazione in diritto di usufrutto; A rogito di notaio Iannella Giovanni in data 19/09/2011 ai nn. 36921; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/09/2011 ai nn. 9931/7575;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Dalla visura espletata presso l'ufficio del registro generale civile del Tribunale di Benevento è emerso che a carico della ditta _____ sono

in corso i seguenti procedimenti: 1) causa _____ Gerardo Giuliano 2) causa rgn.

_____ prossima udienza 24/01/2017 entrambi i procedimenti sono contro la _____.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1269

Intestazione:



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato per civile abitazione in c.a. da erigersi in Benevento alla via Valfortore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/1968 al n. di prot. 1269

Rilascio in data 27/08/1968 al n. di prot. 12

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1971 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al IV° piano int.11 del complesso edilizio ubicato alla via Francesco Paga. Accedendo all'appartamento rinveniamo : sulla destra un corridoio che conduce in vano destinato a cucina-soggiorno, dal quale si ci immette in un disimpegno che conduce a due camere da letto munite di balcone ed un bagno; sulla sinistra accediamo ad un locale destinato a soggiorno-pranzo , una cucina munita di balcone , un disimpegno che conduce ad una camera da letto munita di balcone ed un bagno. L'appartamento è dotato dei servizi : elettrico, idrico, riscaldamento, telefonico, citofonico.

1. Quota e tipologia del diritto



1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: IV°

L'edificio è stato costruito nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28 int.11; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	210,00	1,00	210,00
		210,00		210,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I° 2016

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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

I criteri di stima adottati si concretizzano nel metodo sintetico comparativo e nel metodo a capitalizzazione del reddito.

Il metodo di stima sintetico comparativo si concretizza , in una radiogra-



fia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima. Un bene immobile è un “ bene composito” in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche di cui è composto : caratteristiche interne, caratteristiche esterne e caratteristiche di ubicazione. Con riferimento all’aspetto dimensionale, nel calcolare la consistenza di ciascuna unità immobiliare in termini di superficie, così come già esposto in dettaglio al capitolo B “ Elencazione ed individuazione dei beni componenti il/i lotto/i”, si è tenuto conto del grado di utilizzo delle singole aree che compongono l’unità. Per le unità abitative, alle superfici interne si è data un’importanza maggiore rispetto a quelle esterne o periferiche. Posto pari all’unità il peso attribuito alle prime, quelle esterne partecipano al calcolo della superficie complessiva con un coefficiente di ponderazione inferiore all’unità e nel caso in esame sono stati attribuiti così come indicato nella norma UNI 10750 del luglio 1998:* Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione a) 25% dei balconi e terrazze scoperti; b)35% dei balconi e terrazze coperti; c) 35% dei patii e porticati;d) 60% delle verande; e) 15% dei giardini di appartamento; f) 10% dei giardini di ville e villini. La somma delle superfici delle singole componenti corrette per i rispettivi coefficienti di ponderazione corrisponde alla superficie commerciale dell’unità immobiliare. Il parametro convenzionale è il “ metro quadrato di superficie commerciale”. I valori di mercato di cespiti simili, a nuovo o ristrutturati, sono stati ricercati attraverso un’indagine capillare consultando di persona le più note agenzie immobiliari operanti in zona, utilizzando gli archivi personali aggiornati , e da indicazioni fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare.Tra quelle posizionali sono state considerate :

- a)la collocazione geografica;
 - b)l’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano;
 - c)la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale;
 - d)il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti;
 - e)la qualificazione dell’ambiente esterno;
 - f)il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato;
 - g)la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio;
 - h)la spaziosità e la luminosità;
 - i)la panoramicità;
 - j)la quota rispetto al piano strada.
- Tra quelle tecnologiche si è tenuto conto di :
- k)il grado di rifinitura interno ed esterno sia del fabbricato che della singola unità immobiliare;
 - l)la sicurezza della situazione strutturale;
 - m)l’ampiezza media dei vani e la loro forma;
 - n)l’efficienza dei servizi;
 - o)l’età dell’edificio;
 - p)il deprezzamento in atto.
- Tra quelle produttive si è tenuto conto di :
- q)l’inesigibilità;
 - r)la richiesta sul mercato dei fitti;



s)gli oneri di manutenzione straordinaria e condominiali.

Il metodo a capitalizzazione del reddito

Il valore di tale stima è dato dalla sommatoria al momento della stima di tutti i redditi futuri. Il procedimento consiste nel determinare il valore capitale del bene e si può sintetizzare nelle seguenti fasi :

- a) esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in esame;
- b) determinazione del reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno; esso può essere reale se il fabbricato è locato, presunto se non è dato in locazione;
- c) determinazione delle spese medie annue. Le spese e perdite annue e approssimative a carico del proprietario dei fabbricati, che in genere sono: spese condominiali, lavori periodici (manutenzione), affitto e insolvibilità, imposizioni fiscali in base al reddito del proprietario, spese di gestione;
- d) determinazione del beneficio fondiario (reddito netto) Bf da capitalizzare . Il Bf si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario deve sostenere;
- e) scelta del saggio di capitalizzazione r e risoluzione della relativa formula. Il valore capitale V sarà :

$$V = Bf / r$$

Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario Bf (reddito netto) è possibile conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. La ricerca del tasso di capitalizzazione va fatta sulla base del mercato vigente in loco, considerando le ragioni politico- sociali- economiche e sulla base della sicurezza dell'investimento. Per la scelta di r se ne parlerà in prosieguo.

f) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato vanno operate per riportarlo alle sue reali condizioni. Una volta determinato il valore V dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, occorre cioè effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni per riportarlo alle sue reali condizioni. Le detrazioni principali sono mutui ipotecari, diritti di usufrutto, abitazione o superficie, servitù passive, spese di riparazione, eventuali debiti fiscali, impianti o dotazioni mancanti rispetto agli edifici simili nella zona. Sulla base del principio dell'ordinarietà il Reddito annuo rappresenterebbe il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano se locato. Si evince quindi che il più probabile valore di mercato di un immobile è direttamente proporzionale al reddito netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione. Potrebbe apparire come incongruente il fatto che un aumento del tasso d'interesse comporti una diminuzione del corrispondente valore di mercato, ma l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La teoria che giustifica l'interesse come premio al rischio suggerisce di scindere il saggio d'interesse in un interesse derivante dal capitale investito in impieghi di normale sicurezza e in uno derivante dal rischio e dalle incertezze dell'investimento effettuato. La determinazione del valore di mercato di un immobile viene dunque ricondotta al calcolo del saggio di capita-



lizzazione e del reddito annuo netto.

La determinazione del Reddito netto annuo avviene sottraendo al Reddito lordo annuo una serie di Spese cui il proprietario dell'immobile deve far fronte.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona; Borsino Immobiliare;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1390;

Altre fonti di informazione: Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate. I° semestre 2016 .

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	210,00	€ 1.400,00	€ 294.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 294.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 220.000,00
Valore corpo			€ 257.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 257.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 257.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	210,00	€ 257.000,00	€ 257.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 257.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 257.000,00



Beni in **San Giorgio Del Sannio (Benevento)**

Località/Frazione

via Fontanaisi

Lotto: 003 - Appartamento - garage-posto auto scoperto

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: C.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Fontanaisi

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

snc, piano T, comune San Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 114, rendita € 296,96

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 19/09/2011 Nota presentata con modello Unico in atti dal 22/09/2011 Repertorio n. 36921 Rogante Iannella Giovanni Sede :Benevento Registrazione : Trasformazione di diritto di abitazione in diritto di usufrutto (n. 7575.1/2011)

Confini: p.lla 33 per due lati, p.lla 45, altra u.i.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni

Informazioni in merito alla conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona è semicentrale in adiacenza al centro abitato del Comune di San Giorgio del Sannio, poco distante dalle principali strade e al raccordo autostradale. Ricade nell'ambito di utilizzazione a prevalenza commerciale destinato alla piccola e media distribuzione, con i relativi spazi pubblici ed attrezzature previste nel PIP vigente.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio; Derivante da: a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 940.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio
rivante da: a garanzia di mutuo fondiario iscritto/trascritto a Benevento in data 22/07/2015 ai nn. 6934/5831;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Atto di conferimento ; A rogito di notaio Iannella Giovanni in da-



ta 07/05/2010 ai nn. 33284; Iscritto/trascritto a Benevento in data 17/05/2010 ai nn. 5935/4251;

- Descrizione onere: Atto di trasformazione di diritto di abitazione in diritto di usufrutto; A rogito di notaio Iannella Giovanni in data 19/09/2011 ai nn. 36921; Iscritto/trascritto a Benevento in data 22/09/2011 ai nn. 9931/7575;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Dalla visura espletata presso l'ufficio del registro generale civile del Tribunale di Benevento è emerso che a carico della
in corso i seguenti procedimenti: 1) causa Gerardo Giuliano 2) causa rgn.
prossima udienza 24/01/2017 entrambi i procedimenti
sono contro la BLPR SpA con sede in Benevento alla C.da Roseto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

pravendita - a rogito di notaio Luigi Michele Delli Veneri, in data 13/05/1985, ai nn. 19408.

compravendita - a rogito di notaio Francesco Iazzeolla, in data 27/01/1999, ai nn. 29579.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: 18

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da destinare ad attività artigianale commerciale.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/1989 al n. di prot. 593

Rilascio in data 20/03/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/02/2005 al n. di prot. 3138

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: diversa distribuzione degli spazi interni

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Fabbricazione
Zona omogenea:	Zona industriale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/2 della superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	10 m

Note sulla conformità:

Diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile previa denuncia di variazione.

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

Appartamento per civile abitazione ubicato al piano ammezzato di un fabbricato ubicato in via Fontanaisi .
Si compone di un vano cucina - soggiorno, w.c., camera da letto, ripostiglio, corridoio.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Ususfrutto in regime di separazione dei
beni ;
Nuda proprietà per 1/1

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: T (ammezzato)

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile alla data del sopralluogo è risultato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Nel calcolo della superficie si è tenuto conto di coefficiente pari a 80% in quanto trattasi di un piano ammezzato con h = 2.50 m.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione A/2	superf. esterna lorda	114,00	0,80	91,20
		114,00		91,20

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: I° sem. 2016

Zona: San Giorgio del sannio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Si adotta il valore medio di €/mq.1100 che, tenuto conto dei coefficienti di deprezzamento richiamati in precedenza in perizia, scende per il bene in esame ad un valore di €/mq 748.

I valori degli accessori sono stati valutati a corpo sulle indicazioni dei valori OMI, per essi si hanno i seguenti valori.

Accessori

C

1. Garage Valore a corpo: **€ 32750**

C

2. Area pavimentata esterna Valore a corpo: **€ 5000**

C

3. Posto auto Valore a corpo: **€ 1000**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****C. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso Area pavimentata esterna, con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione A/2	91,20	€748,00	€68.218,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€68.218,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 188.000,00
Valore corpo			€ 128.109,00
Valore Accessori			€ 38.750,00
Valore complessivo intero			€ 166.859,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.859,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso Area pavimentata esterna, con annesso Posto auto	91,20	€ 128.109,00	€ 128.109,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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 in c.t.

€ 166.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€166.000,00

Tabella Riepilogativa dei risultati

LOTTO	PARTICELLA	CATEGORIA	SUP. COMMERCIALE	VALORE
001	Fg 80 BN p.lla 131 sub 18	Negozio C/1	Mq. 459	846.000,00
002	Fg 80 BN p.lla 131 sub 11	App. A/2	Mq. 210	257.000,00
003	Fg.33 S. Giorgio del Sannio p.lla 33 sub 12	App. A/2	Mq. 91,20	166.000,00
	Fg.33 S. Giorgio del Sannio p.lla 33 sub 17	Garage C/6	Mq. 107,00	
	Fg.33 S.Giorgio del Sannio p.lla 33 sub 18	Posto auto scoperto C/6	Mq.8,00	
Totale compendio stimato				€ 1.269.000,00

Data generazione:
02-01-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Costanzo

