
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPL 2019**

contro:

N° Gen. Rep. **30/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato resi-
denziale

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

750/1000

di proprietà 250/1000, foglio 90, particella 1022, indirizzo via Costa, 9, piano T-1-2, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 123, rendita € 258,23

foglio 90, particella 1023, indirizzo via Costa, 13, piano T-1-2, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 143, rendita € 355,06

2. Stato di possesso

Bene: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: A

Possesso: Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: A

Creditori Iscritti: POP NPL 2019

5. Comproprietari

Beni: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Costa - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

Valore complessivo intero: 162.457,44



Beni in San Bartolomeo In Galdo (BN)
Località/Frazione
via Costa

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale

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 di tipo popolare [A4] sito in via Costa

Note: L'edificio è costituito dall'unione di due distinte unità abitative, con distribuzione interna tale da formare un'unica abitazione, catastalmente indeterminate con le part. 1022 (ex 1006) e part. 2023 (ex 1007)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: San Bartolomeo in Galdo - Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Dalla visura catastale è indicato come diritto di proprietà per 750/1000, e

250/1000, non è aggiornata in considerazione dell'accettazione tacita di eredità in forza di provvedimento del Tribunale di Benevento del 07/02/2019 repertorio 1722/2018 trascritto in data 03/12/2020 al nn.10731/8024, nel quale si dichiara che

ha rinunciato all'eredità del padre e che la sign.ra aveva già accettato tacitamente l'eredità per facta conclamata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

diritto di

proprietà 750/1000

diritto di proprietà 250/1000, foglio 90, particella 1022, indirizzo via Costa, 9, piano T-1-2, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 123, rendita € 258,23

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del 25/03/2005 Pubblico ufficiale FONTANA MIKELA Sede LUCERA (FG) Repertorio n. 11379 registrata a Benevento il 20/04/2005 n. 3517.1/2005

Confini: A Nord l'edificio confina con , a Sud stessa ditta (l'edificio si compone di due particelle unite di fatto formante un unico fabbricato connesso ossia le part. 1022 - 1023 identificano di fatto un'unica abitazione connessa) ad Est strada pubblica Via Costa, ad Ovest confina con la curia di cui a piano Terra porzione di garage risulta sottoposta all'edificio della curia.

Note: Si fa presente che nella visura catastale non è stato aggiornato l'accettazione tacita di eredità in forza di provvedimento del Tribunale Ordinario di Benevento in data 07/08/2019 repertorio 1722/2018, trascritto in data 03/12/2020 ai nn. 10731/8024, nel quale si dichiara che

rinunciato all'eredità del padre e che la sig.ra aveva già accettato tacitamente l'eredità



per facta conclamata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione.

diritto di

proprietà 750/1000

diritto di proprietà 250/1000, foglio 90, particella 1023, indirizzo via Costa, 13, piano T-1-2, comune San Bartolomeo in Galdo, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 VANI, superficie 143, rendita € 355,06

Derivante da: Atto di COMPRAVENDITA del 25/03/2005 Pubblico ufficiale FONTANA MIKELA Sede LUCERA (FG) Repertorio n. 11379 registrata a Benevento il 20/04/2005 n. 3517.1/2005

Confini: A Nord stessa ditta (l'edificio si compone di due particelle unite di fatto formante un unico fabbricato connesso ossia le part. 1023 - 1022 identificano di fatto un'unica abitazione connessa) a Sud confina , ad Est strada pubblica Via Costa, ad Ovest confina con la curia di cui a piano Terra porzione di cantina risulta sottoposto al giardino di proprietà della curia.

Note: Si fa presente che nella visura catastale non è stato aggiornato l'accettazione tacita di eredità in forza di provvedimento del Tribunale Ordinario di Benevento in data 07/08/2019 repertorio 1722/2018, trascritto in data 03/12/2020 ai nn. 10731/8024, nel quale si dichiarava che ha rinunciato all'eredità del padre

....., e che la sig.ra aveva già accettato tacitamente l'eredità per facta conclamata.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Il Bene identificato nel Comune di San Bartolomeo in Galdo al Foglio 90 part. 1022 (ex foglio 49 part. 1006) Il Bene identificato nel Comune di San Bartolomeo in Galdo al Foglio 90 part. 1023 (ex foglio 49 part. 1007)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio è sito in zona B del PRG, a confine con la chiesa del Carmine, zona semicentrale in cui sono presenti sia parcheggi, verde attrezzato, è ivi presente a circa 100 m il Distretto Sanitario Nord-Est - Poliambulatorio di San Bartolomeo in Galdo ospedale Padre Pio, il centro del paese dista a 300 m dall'abitazione in oggetto. Il quartiere è prettamente residenziale, con sporadici attività commerciali vista la vicinanza al centro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale San Pio.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Baselice, Tufara, Ginestra degli Schiavoni, Molinara, San Giorgio la Molara, Casalbore.

Attrazioni paesaggistiche: Il verde della collina coperta di vigneti, uliveti e frutteti, domina la vallata del Fortore, che poco più a valle, in territorio pugliese, forma il lago artificiale di Occhito. Il bosco Montauro, sì.

Attrazioni storiche: Architetture religiosa costituita da 7 chiese di cui la Chiesa madre utilizzata come cattedrale della diocesi di Vulturara. Venne ampliata e riconsacrata l'8 luglio 1703 dal cardinale Vincenzo Ma.

Principali collegamenti pubblici: Linea di Autobus che da Tufara porta a Benevento 60 km, Linea Autobus che da Tufara porta a Campobasso 51 km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore della massa dei creditori contro _____ Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 03/03/2021 ai nn. 814 iscritto/trascritto a Benevento in data 08/04/2021 ai nn. 3505/2755.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di POP NPL 2019 contro _____ ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di notaio Fontana Mikela in data 15/05/2007 ai nn. 139909/4692; Iscritto/trascritto a Benevento in data 23/05/2007; Importo ipoteca: € 1000000,00; Importo capitale: € 50000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di POP NPL 2019 contro _____ ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di notaio Fontana Mikela in data 05/09/2005 ai nn. 11975/3856; Iscritto/trascritto a Benevento in data 19/09/2005 ai nn. 14475/3968; Importo ipoteca: € 88400,00; Importo capitale: € 52000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: la part. 1023 (ex 1007) di proprietà _____ (quota 1/2) (quota 1/2) proprietario/i ante ventennio al 25/03/2005. In forza di successione legittima ; registrato a San Bartolomeo in Galdo, in data 04/07/1990, ai nn. 74/133; trascritto a San Marco dei Cavoti, in data 15/05/1991, ai nn. 4717/4061.



Note: a seguito la morte

Titolare/Proprietario: Proprietari: part. 1022 (ex 1006) (proprietà 1/4) (proprietà 1/4) (proprietà 1/4) proprietario/i ante ventennio al 25/03/2005. In forza di successione legittima; registrato a Benevento, in data 22/05/2000, ai nn. 115/152; trascritto a Benevento, in data 28/08/2001, ai nn. 9360/7986.
Note: Ai Germani è pervenuto a seguito della morte di

Titolare/Proprietario: part. 1022 (ex 1006) e part. 1023 (ex 1007) (proprietà 1/2) per successione legittima (proprietà 1/2) per compravendita sotto riportata dal 05/05/2005 al 04/05/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fontana Mikela, in data 25/03/2005, ai nn. 11379/3662; trascritto a Benevento, in data 19/04/2005, ai nn. 5938/3517.
Note: la particella 1023 (ex 1007) e pervenuta a (proprietà 1/2) per compravendita della quota di 1/2 di mentre (proprietà 1/2) per successione legittima

Titolare/Proprietario: Le particelle 1022 (ex 1006) e 1023 (ex 1007) pervenute a: (2/4) (1/4) dal 22/09/2017 al 07/02/2019. In forza di successione legittima; registrato a Benevento, in data 27/09/2017, ai nn. 1463/99990; trascritto a Benevento, in data 29/09/2017, ai nn. 9253/7497.
Note: i beni sono pervenuti a seguito morte del sig.

Titolare/Proprietario: Le particelle 1022 (ex 1006) e 1023 (ex 1007) pervenute a: (1/1) dal 07/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di provvedimento del Tribunale; registrato a Benevento, in data 07/02/2019, ai nn. 1722/2018; trascritto a Benevento, in data 03/12/2020, ai nn. 10731/8024.
Note: Nel provvedimento del Tribunale Ordinario di Benevento, si dichiara che la sig. , ha rinunciato all'eredità del padre e che la sig.ra aveva già accettato tacitamente l'eredità

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso a costruire n. 9

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: la variante in corso d'opera riguarda solo la diversa distribuzione degli spazi interni presentata il 28/01/2008

Per lavori: per lavori di adeguamento igienico funzionale di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 22/03/2005 al n. di prot. 2556

Rilascio in data 27/04/2005 al n. di prot. 10

Abitabilità/agibilità in data 31/03/2008 al n. di prot.

NOTE: Il progettista ha comunicato in data 31/03/2008 la fine dei lavori con relativo certificato di collaudo degli stessi



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PUC approvato in forza della delibera n. 27 del 14/03/2017 approvazione definitiva BURC n. 30 del 10/04/2017
Zona omogenea:	zona B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	CONSENTENDO SOLO UN ADEGUAMENTO IGIENICO FUNZIONALE DELL'EDIFICATO,
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Dalla verifica del permesso a costruire n. 9 rilasciata in data 27/04/2005, e successiva variazione (modifiche interne), il progetto è conforme a quanto approvato.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Il Fabbricato è parte di un complesso di edificio in linea parallelo alla strada Costa nel Comune di San Bartolomeo in Galdo, esso si compone dall' unione di due unità connesse a seguito dei lavori di adeguamento igienico funzionale del fabbricato identificato al foglio 49 part.ile 1006 - 1007, oggi aggiornato catastalmente al Fg. 90 part. 1022 (ex 1006) e 1023 (ex 1007). L'accesso all'edificio avviene dalla strada Costa, al piano terra si trova un ampio tinello, soggiorno, canti-



na, wc, rip. e garage , una rampa scala sita all'ingresso dell'edificio collega il piano terra al primo piano dove sono presenti, cucina - pranzo, soggiorno e wc, una seconda rampa indipendente dalla prima collega il piano primo al piano sottotetto costituito da un disimpegno, lavanderia, wc, e due camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale.

- Residenza: San Bartolomeo in Galdo - Stato Civile

- Regime Pat-

rimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **251,87**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: **antecedentemente il 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2008**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **9 - 13**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,80**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **ottimo**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in ottime condizioni, le rifiniture sono eccellenti come i materiali utilizzati , gli impianti presenti sono conformi alla legge.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: acciaio condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: ottime
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: pietre irregolari condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: ottime



Plafoni materiale: stucco spatolato condizioni: ottime

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: ottime

Rivestimento ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: ottime

Scale posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: ottime

Impianti:
Citofonico tipologia: audio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio
Stato impianto	ottimo



Potenza nominale	30,02 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009-05-11
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

l'immobile ha una superficie in pianta lorda di 110 mq di cui netti sono: Piano Terra si compone di - Tinello di 28,70 mq, cantina1 9,27 mq, wc 3,40 mq, rip. 1,90 ing. 2,70 mq, cantina2 di 4,50 mq, garage-rimessa di 40,50 mq; Piano Primo si compone di - Cucina - Pranzo 36,29 mq, soggiorno 33,20 mq, w.c. 7,20mq; Piano Sottotetto si compone di letto 17,90, letto 2 27,00, wc 5.70, rip. 4.90 e lavatoio - stenditorio 20,25

Destinazione	Parametro	Superficie rea- la/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra garage + cantina + balconi P. 1	sup lorda di pavi- mento	59,27	0,50	29,64
piano T-1-2 abitabile	sup lorda di pavi- mento	192,60	1,00	192,60
		251,87		222,24

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;



Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di San Bartolomeo in Galdo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di San Bartolomeo in Galdo e comuni limitrofi con pari abitanti e servizi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 860,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.126,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra garage + cantina + balconi P. 1	29,64	€ 860,00	€ 25.490,40
piano T-1-2 abitabile	192,60	€ 860,00	€ 165.636,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.126,40
Valore corpo			€ 191.126,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 191.126,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.126,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	222,24	€ 191.126,40	€ 191.126,40

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%)	€ 28.668,96
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:	€ 162.457,44
---	--------------

Allegati

documenti allegati descrivono l'iter del permesso a costruire reso necessario per l'adeguamento igienico funzionale dell'edificio, che inizialmente era costituito da due unità abitative, ma che dopo gli interventi di riqualificazione si fonderanno in un univo complesso funzionale contraddistinto con le due particelle originarie, con Inizio lavori, Variante, Fine lavori, Collaudo. Stralcio Foglio di Mappa, inquadramento urbanistico, visure catastali, conformità impianto di riscaldamento, Ispezione Ipotecaria con le relative visure ipotecarie, Elaborato fotografico dei luoghi, Planimetria catastale aggiornata delle particelle.

Data generazione:



22-12-2022

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo

