
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **26/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Patrizia Lanni
Codice fiscale: LNNPRZ74C64A783C
Partita IVA: 01480350626
Studio in: Via Capilongo 18 - 82100 Benevento
Email: patrizialanni@libero.it
Pec: patrizia.lanni2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

diritto di usu-

frutto per 500/1000;

diritto di usufrutto per 500/1000;

diritto di nuda proprietà per 1000/1000, foglio

30, particella 404, subalterno 10, scheda catastale civile abitazione, indirizzo via Napoli, 55, piano T-1-2, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, superficie 208, rendita € 433,82

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

diritto di usu-

frutto per 500/1000;

diritto di usufrutto per 500/1000;

diritto di nuda proprietà per 1000/1000, foglio

30, particella 913, indirizzo via Napoli, 55, piano T-1-2, comune Montesarchio, categoria C/2, classe 2, consistenza 60, superficie 144, rendita € 127,05

2. Stato di possesso

Bene: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Benevento il 11/10/2016 ai nn. 9510. Trascritto a Benevento il 12/01/2018 ai nn. 444/389. Provvedimento emesso da Tribunale di Benevento in data 11/10/2016. Atto di matrimonio il 04/10/2001.

Corpo: B

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Corpo: B

Creditori Iscritti:

■

5. Comproprietari

Beni: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Napoli - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 150.241,45



Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione
Via Napoli

Lotto: 001

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 civile [A2] sito in Via Napoli

Note: l'unità in esame fa parte di un unico cassone, costituito da più unità da terra a cielo come da allegato planimetrico e dalle planimetrie allegate

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il Si in comunione dei beni con la sig.ra a acquistato la nuda proprietà dell'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

diritto di usufrutto per 500/1000;

diritto di usufrutto per 500/1000;

diritto di nuda proprietà per 1000/1000,

foglio 30, particella 404, subalterno 10, scheda catastale civile abitazione, indirizzo via Napoli, 55, piano T-1-2, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, superficie 208, rendita € 433,82

Derivante da: dal Frazionamento dell'originaria particella 404 già di proprietà

Millesimi di proprietà di parti comuni: 333/1000

Confini: l'unità confina a Sud con SS. Appia n. 7, ad Ovest con Nord corte comune ad Est part. 913 della stessa proprietà

Note: l'unità immobiliare e parte del cassone della particella 404 e si sviluppa da terra a cielo,



da segnalare che non sono state eseguite le volture catastali per il consolidamento della nuda proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: da segnalare che non sono stati eseguiti le volture catastali per il consolidamento della nuda proprietà avvenuta con la morte dei genitori usufruttuari

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Napoli

Note: l'unità in esame si compone di un deposito con corte pertinenziale, essa forma un unico corpo con l'abitazione identificata alla part. 404 sub 10 ivi presente con un doppio accesso carrabile.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d _____ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 d _____ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il Sig. _____, in comunione dei beni con la sig.ra _____ ha acquistato la nuda proprietà dell'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

diritto di usufrutto per 500/1000; _____
 diritto di usufrutto per 500/1000; _____
 diritto di nuda proprietà per 1000/1000,
 foglio 30, particella 913, indirizzo via Napoli, 55, piano T-1-2, comune Montesarchio, categoria C/2, classe 2, consistenza 60, superficie 144, rendita € 127,05

Derivante da: acquistato da _____ in regime di comunione dei beni dal sig. _____
 11/06/1987 trascritto il 20/06/1987 ai nn. 6273/4536

Millesimi di proprietà di parti comuni: 333/1000

Confini: l'unità confina a Sud con SS. Appia n. 7, ad Ovest con la part. 404 sub 10 stessa proprietà, a Nord con la part. 914 non identificata intestata a _____
 peo e strada comunale, ad Est con la proprietà degli eredi

Note: le due unità identificate alla particelle 913 e 404 sub 10 sono contigue e formano un unico corpo con doppio accesso carrabile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Mancano le volture catastali per il consolidamento della nuda proprietà

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

la zona dove sono ubicati i beni e sita in una zona d'espansione del Comune di Montesarchio, prospiciente la SS Appia n. 7 che collega Caserta con Benevento, caratterizzata da fabbricati posti



ai margini dell'arteria stradale. E' una zona semicentrale che si sviluppa prevalentemente lungo l'arteria stradale che attraversa il Comune di Montesarchio sito nella zona pianeggiante della valle Caudina.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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: Airola , Cervinara, Rotondi, San Martino (VC), Arpaia, Benevento, Avellino, Caserta , Napoli..

Attrazioni paesaggistiche: Interessante è il parco regionale del Taburno - Camposauro un'area naturale protetta della Campania istituita a partire dal 1993. Occupa una superficie di 12.370 ha sul massiccio del Taburno Campo.

Attrazioni storiche: molto belle le Architetture religiose quale: Abbazia di San Nicola sita nel centro storico, è stata edificata fra il XII e il XIII secolo; Chiesa e convento di Santa Maria delle Grazie, il complesso v.

Principali collegamenti pubblici: LINEA DI AUTOBUS e TRENO NAPOLI KM 40, LINEA DI AUTOBUS e TRENO BENEVENTO KM 40, LINEA DI AUTOBUS e TRENO CASERTA KM 26, LINEA DI AUTOBUS AVELLINO KM 21

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN), Via Napoli

Occupato da _____ egistrato a Benevento il 11/10/2016 ai nn. 9510. Trascritto a Benevento il 12/01/2018 ai nn. 444/389. Provvedimento emesso da Tribunale di Benevento in data 11/10/2016. Atto di matrimonio il 04/10/2001.

Note: Provvedimento del Tribunale di Benevento RG N 761/2016 in data 11/10/2016 separazione consensuale, di cui all'atto di matrimonio controscritta il 18/10/2016

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montesarchio (BN), Via Napoli

Occupato da _____ , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di _____ contro _____
da: Fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Romano Ambrogio in data 27/06/2006 ai nn. 31238 iscritto/trascritto a Benevento in data 03/07/2008 ai nn. 9682/5701.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A contro _____
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di Notaio Iazeolla Francesco in data 23/10/2008 ai nn. 83286/14650; Iscritto/trascritto a Benevento in data 28/10/2008 ai nn. 12809/1704; Importo ipoteca: € 132000,00; Importo capitale: € 88000,00.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO contro
Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Benevento in data 05/04/2017 ai
nn. 41/2017; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/04/2017 ai nn. 3859/323; Importo ipoteca:
€ 9000,00; Importo capitale: € 4524,00; Note: sulle somme ingiunte sono dovuti gli interessi di
mora calcolati a mente della deliberazione n.4 del 14.10.2005 del comitato di bilateralità, in
misura pari al 50% di quella minima individuata dall'INPS nei casi di omissione contributiva.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di _____ contro _____ Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO reg-
istrato a Benevento in data 11/10/2016 ai nn. 9510 iscritto/trascritto a Benevento in data
12/01/2018 ai nn. 444/389; A FAVORE DELLA SIGNORA _____ PER IL DIRITTO DI USO
DELL'ABITAZIONE PER L'APPARTAMENTO CENSITO AL FOGLIO 30 PART. 404 SUB 10.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di UNICREDIT S.P.A contro
Derivante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 08/01/2018 ai nn.
65/2018 iscritto/trascritto a Benevento in data 30/01/2018 ai nn. 1077/920.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Trascrizione pregiudizievole:

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di _____
_____ contro _____ Derivante da: Fondo pat-
rimoniale; A rogito di Notaio Romano Ambrogio in data 27/06/2006 ai nn. 31238 iscrit-
to/trascritto a Benevento in data 03/07/2008 ai nn. 9682/5701.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A contro _____
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di Notaio Iazeolla Francesco in data
23/10/2008 ai nn. 83286/14650; Iscritto/trascritto a Benevento in data 28/10/2008 ai nn.
12809/1704; Importo ipoteca: € 132000,00; Importo capitale: € 88000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO contro
_____ ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Registrato a Benevento in data 05/04/2017 ai
nn. 41/2017; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/04/2017 ai nn. 3859/323; Importo ipoteca:
€ 9000,00; Importo capitale: € 4524,00; Note: sulle somme ingiunte sono dovuti gli interessi di
mora calcolati a mente della deliberazione n.4 del 14.10.2005 del comitato di bilateralità, in
misura pari al 50% di quella minima individuata dall'INPS nei casi di omissione contributiva.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di Unicredit spa contro
vante da: atto esecutivo o cautelare registrato a Benevento in data 08/01/2018 ai nn. 65/2018 is-
critto/trascritto a Benevento in data 30/01/2018 ai nn. 1077/920.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN), Via Napoli

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: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montesarchio (BN), Via Napoli

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

La piena proprietà dell'area su cui è stato realizzato l'immobile **proprietario/i ante ventennio** al **18/03/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Giordano , in data 24/06/1961, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 22/07/1961, ai nn. 5976/5314.

Note: area su cui è stato realizzato l'edificio con licenza edilizia intestata al sig. ,

Titolare/Proprietario:

dal 18/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Ambrogio , in data 18/03/2004, ai nn. 24416; trascritto a Benevento, in data 24/03/2004, ai nn. 4439/2919.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

La piena proprietà dell'area su cui è stato realizzato l'immobile **proprietario/i ante ventennio** al **18/03/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Iannella , in data 11/06/1987, ai nn. ; trascritto a Benevento, in data 20/06/1987, ai nn. 6273/4536.

Note: area su cui è stato realizzato l'edificio con licenza edilizia intestata al sig. ,



Titolare/Proprietario: _____ 1/2 dal 18/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Ambrogio , in data 18/03/2004, ai nn. 24416; trascritto a Benevento, in data 24/03/2004, ai nn. 4439/2919.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via Napoli**

Numero pratica: licenza edilizia n. 4 del 05/07/1963

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 05/07/1963 al n. di prot. 4

Abitabilità/agibilità in data 15/07/1965 al n. di prot.

NOTE: L'EDIFICIO E STATO REALIZZATO DI SOLO DUE PIANI FUORI TERRA, IN DIMINUZIONE RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: agli atti del comune non vi sono documenti che attestino l'autorizzazione alla costruzione del manufatto ivi presente. come dichiarato esso è antecedente il 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08/10/2003, pubblicato sul BURC n. 52 del 10/11/2003
Zona omogenea:	P2 Parco Archeologico, "AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, PERIMETRATA DI CONCERTO CON LA SOPRINTENDENZA AI BB.AA.AA.SS.
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il sito dell'abitato di epoca romana dell'antica Caudium e classificata Zona V.A.S. dal Piano Territoriale Paesistico vigente. La Zona è interamente sottoposta a norme di tutela per la valorizzazione finalizzate alla creazione di un parco archeologico. Per la riconversione dell'area dovrà essere redatto apposito Piano Particolareggiato di dettaglio di iniziativa pubblica e di concerto con la Soprintendenza Archeologica e la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	H=6,00m
Volume massimo ammesso:	If =0,60 mc/mq
Altro:	limite di 20 mt dalla strada per edificare

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità oggetto d'esecuzione e parte di un edificio la cui licenza edilizia del 1963 prevedeva la realizzazione di un'unica abitazione, attualmente essa risulta divisa in più unità da cielo a terra, pertanto tale divisione va regolarizzata mediante comunicazione al Comune. Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento dell'edificio in più unità/cila in sanatoria : € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: l'edificio è stato realizzato con regolare licenza edilizia del 1963, esso risulta regolarmente accatastato, diversamente a quanto concesso esso presenta una divisione dell'edificio in più unità, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni che deve essere comunicata al Comune mediante Cila in sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08/10/2003, pubblicato sul BURC n. 52 del 10/11/2003



Zona omogenea:	P2 Parco Archeologico, "AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, PERIMETRATA DI CONCERTO CON LA SOPRINTENDENZA AI BB.AA.AA.SS.
Norme tecniche di attuazione:	Comprende il sito dell'abitato di epoca romana dell'antica Caudium e classificata Zona V.A.S. dal Piano Territoriale Paesistico vigente. La Zona è interamente sottoposta a norme di tutela per la valorizzazione finalizzate alla creazione di un parco archeologico. Per la riconversione dell'area dovrà essere redatto apposito Piano Particolareggiato di dettaglio di iniziativa pubblica e di concerto con la Soprintendenza Archeologica e la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	H=6,00m
Volume massimo ammesso:	If =0,60 mc/mq

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella in considerazione vi è una pensilina in legno che non risulta accatastata ne è possibile sanarla, essa va smontata.

Regolarizzabili mediante: rimozione della pensilina in legno

Descrizione delle opere da sanare: la pensilina va rimossarimozione della pensilina in legno a corpo considerando il riutilizzo dei suoi componenti: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 3.000,00**

Note: la pensilina va rimossa in quanto agli atti non vi sono elementi tali da considerare tale opera conforme allo strumento urbanistico vigente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Agli atti del comune non vi sono elementi che attestino la data di realizzazione del deposito, dagli atti del catasto viene dichiarato che esso è stato realizzato antecedentemente il 1967, esso risulta regolarmente accatastato. Sulla particella vi è una pensilina a confine con l'edificio degli eredi che non è stata accatastata e non vi sono gli estremi per una sanatoria in considerazione ai vincoli di zona, essa va completamente rimossa

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

l'unità si compone di un piano terra costituito da un ingresso-soggiorno e cucina, lavanderia e ripostiglio



esternamente da corte esclusiva e internamente con scala di accesso al primo piano reparto notte composto da corridoio di collegamento alle tre camere da letto con relativo bagno, nonché balcone prospiciente la corte esclusiva, e da suppenno di copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **364,70**

E' posto al piano: terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Napoli n. 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile e in buono stato di conservazione e di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **muratura di tufo** materiale: **muratura**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap- parelle materiale protezione: PVC condizioni: buone Note: gli infissi esterni quelli del primo piano sono legno alluminio, e gli altri del piano terra sono solo legno.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Note: le pareti esterne sono ben intonacate e tinteggiate.
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle in cotto condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone Note: certificato di collaudo della caldaia a regola d'arte



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia a metano e termosifoni in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	220
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità oggetto dell'esecuzione viene valutata in relazione alle superfici lorde: al piano terra costituito da n. 2 vani e accessori nonché scala per una superficie lorda mq 94,00 - Piano primo costituito da 3 vani con servizi igienico e disimpegno superficie lorda mq 85,43 - balcone al piano primo mq 15,02 - soffitta totale mq 85 non tutta utilizzabile - corte esclusiva mq 85,32

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	94,00	1,00	94,00
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
balcone al piano primo	sup lorda di pavimento	15,70	0,33	5,18
corte pertinenziale	sup reale lorda	85,00	0,10	8,50
soffitta	sup lorda di pavimento	85,00	0,05	4,25
		364,70		196,93

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

l'unità si compone di un locale ad uso deposito attrezzi, con corte esclusiva adibita sia a giardino con piante ornamentali, aiuole ben tenute, e prato ben curato che da percorsi carrabili pavimentati con cls stampato e colorato, ad uso parcheggio auto, nonché da viale di accesso carraio alla SS. Appia n. 7, tale unità è contigua alla part. 404 sub 10 formando un unico corpo con doppio accesso.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000** di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**500/1000** di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **881,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Napoli n. 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,260

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione e di manutenzione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura **tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: sufficienti**Fondazioni **tipologia: muratura di tufo materiale: muratura**Strutture verticali **materiale: muratura condizioni: buone**Strutture verticali **materiale: muratura condizioni: buone**

Travi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **lamiera di alluminio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **Muratura di tufo** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Note: le pareti esterne sono ben intonacate e tinteggiate.

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità oggetto dell'esecuzione si considerano le superfici lorde: il deposito ci compone di una superficie di mq 65,70 mentre la corte esclusiva ivi presente è di mq 816,24

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
deposito	sup lorda di pavimento	65,00	0,50	32,50
area pertinenziale fino a 100	sup lorda di pavimento	100,00	0,10	10,00
superficie pertinenziale esterna eccedente i 100 mq	sup lorda di pavimento	716,00	0,03	21,48
		881,00		63,98

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un 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 contratta-



zione 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 Montesarchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Montesarchio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/MQ;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.851,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	94,00	€ 700,00	€ 65.800,00
abitazione piano primo	85,00	€ 700,00	€ 59.500,00
balcone al piano primo	5,18	€ 700,00	€ 3.626,00
corte pertinenziale	8,50	€ 700,00	€ 5.950,00
soffitta	4,25	€ 700,00	€ 2.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.851,00
Valore corpo			€ 137.851,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 137.851,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.851,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.786,00.

nella stima si è tenuto conto che la particella 913 e la particella 404 sub 10 sono contigue e formano un unico corpo, con doppio accesso carraio, in fatti il cancello ed il viale di accesso principale all'edificio (404 sub 10) e si sito sulla particella 913

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito	32,50	€ 700,00	€ 22.750,00
area pertinenziale fin o a 100	10,00	€ 700,00	€ 7.000,00
superficie pertinenziale esterna eccedente i 100 mq	21,48	€ 700,00	€ 15.036,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.786,00
Valore corpo			€ 44.786,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.786,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.786,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	196,93	€ 137.851,00	€ 137.851,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	63,98	€ 44.786,00	€ 44.786,00

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%)	€ 27.395,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 150.241,45
---	---------------------

Allegati

gli allegati alla presente perizia sono: Elaborato planimetrico della particella 404, elenco dei subalterni della particella, l'ispezione ipotecaria, la Planimetria catastale della part. 404 sub 10, la planimetria catastale della part. 913, il rilievo fotografico dei luoghi, Stralcio foglio 30 part. 913_404, visure catastali delle part. 404 sub 10 , e part. 913

Data generazione:
27-02-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Patrizia Lanni

