

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Novara**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **238/2007**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Ripagallo - Ponte
Email: viucci@tin.it
Pec: vittoria.ucci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Via Cavarena Amorosi (BN)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Fg.7 part.IIa 753 cat A/2 classe 4 consistenza 8 vani Sup.catastale 174 mq.Rendita 640,41

2. Stato di possesso

Bene: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Via Cavarena Amorosi

Possesso: Occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Via Cavarena Amorosi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Via Cavarena Amorosi

[REDACTED] nata a [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Via Cavarena Amorosi
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Via Cavarena Amorosi
Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: - Amorosi (BN) - 82030

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 000

Prezzo da occupato: € 177.100,00

Beni in **Amorosi (BN)**
Località/Frazione

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: Via Cavarena Amorosi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi via Cavarena snc

Dati Catastali: Fg.7 part.IIa 753 cat A/2 classe 4 consistenza 8 vani Sup. catastale 174 mq. Rendita 640,41

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e figlia , in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Annotazione del 23/12/2003 Reg. Part.1599 reg Gen.17427

Annotazione a iscrizione –Restrizione di Beni

Trascrizione del 15/10/2004 Reg.Part. 9041 Reg.Generale 14735

Atto tra vivi Compravendita

Iscrizione del 15/10/2004 Reg.Part. 4044 Reg.Generale 14736

Ipoteca volontaria

Iscrizione del 16/03/2005 Reg.Part. 1086 Reg.Generale 3876

Ipoteca legale

Iscrizione del 03/05/2007 Reg.Part. 1922 Reg.Generale 6384

Ipoteca legale

Trascrizione del 28/09/2007 Reg.Part. 8197 Reg.Generale 13838

Atto esecutivo –Verbale pignoramento

Trascrizione del 07/04/2015 Reg.Part. 2796 Reg.Generale 3305

Atto esecutivo –sequestro preventivo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano spese condominiali

Millesimi di proprietà: non presenti

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

Immobile acquistato dai sig.ri [REDACTED] quota ½ ognuno in regime di separazione dei beni in data 15/10/2004.

La parte venditrice [REDACTED] aveva acquistato il terreno dai sig.ri [REDACTED] ai quali il terreno era pervenuto per successione di [REDACTED] apertasi in data 26/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Solo Concessione Edilizia n.37/2000

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Concessione Edilizia n.37/2000 rilasciata 24/07/2000 prot.2492

7.2 Conformità urbanistica:conforme

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Via Cavarena Amorosi**

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un gruppo di tre villette a schiera e, precisamente, è la villetta centrale.

La villetta si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e primo piano. Il portone di ingresso non è blindato, gli infissi sono in alluminio bianco. I pavimenti sono in ceramica.

L'ingresso è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: anno 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Si
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	buono

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Piano seminterrato composto da garage e Cantina 53 mq. Piano terra composto da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio 53 mq. Primo piano composto da tre camere da letto, disimpegno bagno e ripostiglio. 53 mq. Parti scoperte 10 mq. totale mq. 159

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

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

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

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI e dalle Agenzie Immobiliari locali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento

Ufficio del Registro di Benevento
 Ufficio Tecnico di Amorosi

8.3 Valutazione corpi:

Via Cavarena Amorosi. Abitazione di tipo civile [A2]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 177.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Via Cavarena Amorosi	Abitazione di tipo civile [A2]	159mq.abitazione +10 mq. parti scoperte	€ 177.100,00	€ 0,00

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:	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 177.100,00

Data generazione:
 13-06-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci