

INDICE

- Relazione tecnica;
 - Verbale di sopralluogo;
 - Allegati;
 - Documentazione varia;
 - Spese vive.
-

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro

N° Gen. Rep. **120/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.02.2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Ciro Romeo
Codice fiscale: RMOCRI65C23A509N
Email: ciroeromeo@libero.it
Pec: ciro.romeo@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Telese - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con
diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con
sezione censuaria Amorosi (BN) foglio 9, particella 51 indirizzo Via Telese 128, piano terra,
piano interrato, primo piano, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale
401 mq., rendita 568,10 euro.

Categoria: terreno qualità seminativo

diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, diritto
di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, sezione censuaria Amorosi (BN) , foglio
9, particella 108 indirizzo Via Telese 128, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 80
mq., reddito dominicale: € 0,43 euro, reddito agrario: € 0,35 euro,

(V. allegato n. 1)

2. Stato di possesso

Bene: Via Telese 128 - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Telese, 128 - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, solo al piano terra.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Telese, 128 - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Barclays bank ireland plc

5 Comproprietari

Beni: Via Telese, 128 - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Telese, 128 - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Telese, 128 - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Telese, 128 - Centro Storico - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 146.600,00 euro

Beni in Amorosi (BN)
Località/Frazione Centro Storico
Via Telese

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 Amorosi (BN) CAP: 82031 frazione: Centro storico, Via Telese, 128

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: Il bene immobile pignorato appartiene

per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con
diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con
sezione censuaria Amorosi, foglio 9, particella 108, qualità seminativo, classe 3,
superficie catastale 80 mq., reddito dominicale: € 0,43 euro, reddito agrario: € 0,35 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con p.lla 51 fg. 9 stessa ditta, con Via Telese, con Vicolo Aide.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,
diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 9, particella 51,
indirizzo Via Telese, 128, piano T, 1Piano, piano interrato, comune Amorosi, categoria A/2,
classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 401 mq., rendita € 568,10 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di parti comuni.

Confini: Confina con terreno fg. 9 p.la 108 stessa ditta, con Via Telese, con Vicolo Aide

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano il solo piano terra.

In fase di sopralluogo la pianta catastale del piano terra non corrispondeva allo stato dei luoghi. L'ultimo vano di forma rettangolare quello opposto al lato dell'ingresso principale che avviene da Via Telese non risultava. Si riscontrava superficie adibita a corte del fabbricato. Ciò ha comportato la necessità di effettuare aggiornamento degli atti catastali. Inoltre il sottoscritto ha provveduto ad effettuare accorpamento della p.la 108 terreno del fg. 9 con la corte poc'anzi descritta, considerato che le due superfici scoperte sono direttamente comunicanti tra loro. Al momento la superficie di terreno fg. 9 p.la 108 pari a 80 mq. più la corte, è pari a 116 mq.

Di conseguenza catastalmente la p.la 108 del fg. 9 è stata soppressa ed è stata costituita la nuova particella 51 sub 1 del fg. 9 (V. allegato n. 2)

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel piccolo centro storico del comune di Amorosi in provincia di Benevento. La comunità si compone di circa 2.700 abitanti sparsa su un territorio pianeggiante caratterizzato dalla presenza di due fiumi il Volturno ed il Calore. L'agglomerato urbano è a forma di croce, il capoluogo distante circa 35 chilometri è raggiungibile sia percorrendo la strada statale Telesina, sia la strada provinciale.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale 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: commerciali e residenziali.

Importanti centri limitrofi: Telese terme

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: La chiesa di San Michele Arcangelo, il palazzo Piscitelli e il Palazzo Maturi sede attuale del Comune.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari. Presso l'agenzia delle entrate, dalla richiesta effettuata dal sottoscritto non sono risultati contratti di locazione registrati. (V. allegato n. 8)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Barclays bank ireland plc, pignoramento ; Note: Come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. (V. allegato n. 3) e nelle visure ipocastali (V. allegato n. 4)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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: Non ci sono spese condominiali non essendoci condominio.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.
Attestazione Prestazione Energetica: Si
Indice di prestazione energetica: Classe energetica D
Note Indice di prestazione energetica: Quello redatto dal sottoscritto. (V. allegato n. 5)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato.
Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita.
 Note: Come riportato nella certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. (V. allegato n. 3)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Protocollo N. c_a265 -0011991

Intestazione:

Tipo pratica: CILA

Per lavori di rifacimento intonaco sulle due facciate sterne, impermeabilizzazioni dei balconi, sostituzione delle grondaie e delle discese pluviali, tinteggiature delle due facciate del fabbricato esterne, messa in opera di zoccolatura in pietra, rifacimento degli ornamenti e fregi.

Oggetto: Manutenzione straordinaria. (V. allegato n. 6)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista della conformità edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (Piano regolatore generale)
In forza della delibera:	del commissario ad acta n. 1 del 07.11.1994
Zona omogenea:	ZONA A- culturali ambientali. Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Comprendono gli edifici e complessi di carattere storico, artistico, ambientale e documentario. La

	disciplina di intervento sarà definita con piano particolareggiato esecutivo o PdS. Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria e straordinaria. (V. allegato n. 7) Estratto P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nessun ampliamento, la cubatura esistente.
Rapporto di copertura:	Quello esistente
Altezza massima ammessa:	Quella esistente
Volume massimo ammesso:	Quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche
 Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il fabbricato oggetto di stima si compone di un piano sottostrada, di un piano terra con corte/giardino e di un primo piano. Il fabbricato è di vecchia fattura e realizzato certamente prima del 1967, considerato il mancato reperimento di documentazione di qualsiasi genere sul fabbricato oggetto di stima. Recentemente il tecnico di fiducia della Signora _____ ha depositato tramite C.I.L.A. Bonus facciate (art. 1 comma 39 della legge 234/2021) e fatto realizzare lavori di manutenzione straordinaria sulle due facciate esterne che confinano una su Via Telese l'altra su Vicolo Aide. La parte interna del fabbricato quella che affaccia sulla cortegiardino non ha subito nessun intervento cosa che andrebbe fatto visto lo stato di abbandono in cui versa. (V. allegato n. 3 foto).

L'ingresso al fabbricato può avvenire da due ingressi diversi. Da Via Telese un grosso portone in legno dà in un ingresso con camere a destra e a sinistra quasi tutte piene di suppellettili in disuso. Sul lato opposto del portone di ingresso si trova sulla sinistra la scala ad unica rampa che porta al primo piano. Una porta in alluminio anodizzato a battenti separa la corte/giardino esterno dal piano terra. Altro accesso come accennato avviene da vicolo Aide tramite una porta dotata di saracinesca che dà in un vano deposito completamente annerito (e difficilmente percorribile) forse causato da un incendio avvenuto in passato. Da tale deposito tramite una scala in pietra stretta ed angusta si scende al piano interrato cantina completamente privo di rifiniture ed impianti. Dal vano deposito poc'anzi descritto, tramite una porta in legno di vecchia fattura si

può andare fuori all'esterno nella corte/giardino. Il cortile o come dir si voglia presenta due livelli di quota diversa, una scala in laterizio centrale tra le due diverse quote con un muretto in laterizi alto circa 75 cm. separano le due superfici. La parte più bassa che ha lo stesso piano di campagna del piano terra, è pavimentata in cemento, la pavimentazione della parte più alta è in terra con la presenza di alcune piante ornamentali e alberi da frutto. In un angolo della parte pavimentata in cemento insiste un piccolo bugigattolo un tempo adibito a locale caldaia.

Il piano primo si compone di un corridoio centrale con stanze disposte su entrambi i lati. I materiali presenti sono tutti di vecchia fattura come al piano terra. Si notano di più recente realizzazione solo alcuni infissi in alluminio a taglio termico nelle camere da letto. Anche l'impianto elettrico è stato rifatto da poco tempo. Al piano primo insistono tre camere da letto, un terrazzo che affaccia sul giardino e su vicolo Aide, due balconi, un bagno, una cucina con annesso ripostiglio ed un disimpegno.

Per una migliore lettura della disposizione interna degli ambienti, si può fare riferimento agli elaborati grafici e fotografici. (V. allegato n. 9 e 10).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: Piano interrato, piano terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: molto prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: manutenzione parziale tramite C.I.L.A. nel 2021 (Bonus facciate)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 128; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.20 mt. il piano interrato, 3.40 mt. il piano terra, 3.60 mt. il primo piano

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, anche se dal punto di vista statico, la struttura in muratura di tufo squadrato è sufficientemente solida. Soprattutto al piano terra e al piano sottostada la maggior parte dei vani è in completo stato di abbandono. Materiali di arredo in disuso, vecchi elettrodomestici e tanto altro di varia natura hanno reso anche in fase di rilievo diverse difficoltà sia dal punto di vista igienico che di accesso. Al piano terra l'ingresso, il disimpegno e il bagno quest'ultimo utilizzato per lavanderia, versano in condizioni più agibili.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno o in alluminio pro-
-----------------	--

	tezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **scarti riciclati** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

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, solo al primo piano, posizionata in fondo al disimpegno
Tipologia di impianto	stufa a pellet.
Stato impianto	scarso
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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:

Il calcolo della consistenza verrà fatto sulla superficie netta utile dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie netta	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale netta	270 mq.	1,00	270 mq.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

A

1. Corte/giardino

Posto al piano terra

Composto in parte da pavimento in cemento parte in terra

Sviluppa una superficie complessiva di 116 mq.

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 11.600,00 €

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

I criteri di stima che saranno applicati, sono quelli riportati dall'OMI, osservatorio del mercato immobiliare. Altre informazioni per stabilire il valore di mercato del bene immobile staggito, sono state raccolte presso l'ufficio tecnico comunale di Amorosi e presso operatori nel settore dell'edilizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Amorosi (BN).

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino**

Il criterio di stima applicato è quello dettato dall'OMI, fermo restando che il fabbricato dal punto di vista della manutenzione e del decoro è risultato molto carente soprattutto internamente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	270 mq.	€ 500,00/mq.	€ 135.000,00
Valore corpo			€ 135.000,00
Valore Accessori			€ 11.600,00
Valore complessivo intero			€ 146.600,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 146.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa corte/ Giardino	270 mq. + 116 mq.	€ 135.000,00 + € 11.600,00	€ 146.600,00

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: € 146.600,00

Data generazione:

Novembre 2022

L'Esperto alla stima
Arch. **Ciro Romeo**

PROVERBALE DI SPALLUOGO

L'anno 2022 il primo 28 Settembre alle ore 19,00
con la comunicazione delle parti, il sottoscritto
sig. Aldo Romeo nominato Muniatore per la podere
di E.T. N.R.G. 120/2021 si è recato in via Telesse, 128
nel Comune di Anversa (BN) per l'impegno delle
operazioni fertili. Nel sopralluogo odierno ha provveduto
ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei beni immobili
figurati. Alle operazioni odiere unicus ha omesso per
parte creditar: *il sig. m. bente bontade il figlio*
Inoltre
alla sig. *Il sig. m. bente bontade il figlio*

due neto contenente caduto delle norme
Articolo Art. Giovanni Maria Bernini. In ogni
odierne si sono condurre alle ore 11,00.

Eventuali altri sopralluoghi saranno comunicati alle
parti tramite raccomandato a/r.
Detto Compensato e sottoscritto -

Il sottoscritto, in qualità di Muniatore, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo odierno in conformità con le norme di legge e con le istruzioni ricevute. Il presente documento è valido e ha valore di atto pubblico. Il sottoscritto, in qualità di Muniatore, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo odierno in conformità con le norme di legge e con le istruzioni ricevute. Il presente documento è valido e ha valore di atto pubblico.