

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **93/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2023 ore 12:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

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 NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

omissis proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni, foglio 95, particella 2, subalterno 36, indirizzo via Napoli, scala B, piano 4, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 VANI, rendita € 1079,39

2. Stato di possesso

Bene: VIA NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA NAPOLI - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 166.764,30

Beni in **Benevento (BN)**

Località/Frazione

VIA NAPOLI

Lotto: 001 - Appartamento

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: Appartamento facente parte di un condominio di 5 piani, costituito da due rampe scale con relativo ascensore; si compone di 25 appartamenti ai piani superiori e 6 locali al piano terra. L'immobile in oggetto è sito al quarto piano accedendo dall'ingresso principale ed è dotato di un ampio terrazzo e due balconi.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: LA SIG.RA omissis HA ACQUISTATO L'IMMOBILE DAI CONIUGI omissis CON ATTO PUBBLICO PER NOTAIO omissis IN DATA 04/06/1998 IN COMUNIONE DEI BENI CON IL MARITO, ATTUALMENTE IL BENE IN ESECUZIONE AI FINI CATASTALI RISULTA INTESTATO 1000/1000 ALLA SIGNORA omissis

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni, foglio 95, particella 2, subalterno 36, indirizzo via Napoli, scala B, piano 4, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, con- sistenza 9,5 VANI, rendita € 1079,39

Derivante da: Atto del 04/06/1998 Pubblico Ufficiale notaio omissis sede di Benevento (BN) Repertorio 25086 - atto di COMPRAVENDITA Voltura n. 2716.1/1998 in atti dal 06/11/1998

Confini: l'immobile confina a Sud con gabbia scala e con proprietà omissis

Note: il sub 24 a seguito aggiornamento catastale eseguito mediante l'elaborazione di un nuovo DOCFA è diventato sub 36

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile presenta una distribuzione interna diversa da quella presente agli atti del catasto, inoltre sono state rilevate le seguenti irregolar-

ità, veranda annessa alla cucina e una serra a confine con la gabbia scala A,

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: veranda chiusa a confine con la scala e una serra chiusa a confine col la gabbia scala A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: all'atto del sopralluogo la planimetria catastale è totalmente difforme a quanto presente in catasto, pur rispecchiando in parte la planimetria presente agli atti del Comune a seguito della pratica di ristrutturazione legge 219/80. E' stato necessario eseguito un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una nuova planimetria tramite la procedura DOCFRA, a seguito del quale l'originario sub 24 è diventato sub 36

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento è sito al quarto piano di un palazzo residenziale del Rione Libertà quartiere altamente popolare della città di Benevento. La zona semi centrale presenta numerose attività artigianali, è collegato al centro storico con autobus cittadini, è per la maggior parte residenziale, con presenza di tutti i servizi primari e secondari. Negli ultimi anni tale quartiere è stato oggetto di riqualificazione importanti con parco pubblico, terminal degli autobus, e sono in corso altri progetti di riqualificazione.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: AVELLINO KM 23 - CASERTA KM 38 - SALERNO KM 51- NAPOLI KM 52.

Attrazioni paesaggistiche: La città si trova nell'entroterra appenninico della Campania, nella parte meridionale della regione storica del Sannio, in una posizione quasi equidistante dai mari Tirreno e Adriatico. È posta in una.

Attrazioni storiche: Le attrazioni e le bellezze della città di Benevento sono varie, iniziando dall'architetture religiose quale la chiesa di Santa Sofia, una delle più importanti testimonianze dell'architettura longob.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: SI PUNTUALIZZA CHE IL SIG. omissis E' L'EX MARITO DELLA SIG.RA omissis CHE HA ACQUISTATO L'IMMOBILE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 17/03/2007 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 22/05/2007 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Benevento in data 03/09/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 10/09/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1176,81.

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: 8026.21. Sui bilanci condominiali del 2022, la sig. omissis ha una morosità relativa alle spese ordinarie e straordinari che ammontano ad € 6769,29 mentre in merito all'anno 2023 la quota insoluta di previsione è pari ad € 574,73 Spese Straordinarie non presenti nel bilancio 22/23 per impermeabilizzare il terrazzo di copertura di cui la Sig. omissis detiene la proprietà ammontano: € 528,00 (1/3 somma come per legge) + 16,39 per le parti comuni e per l'appartamento € 137,80, per un importo totale di € 682,19

Millesimi di proprietà: i millesimi di proprietà dell'abitazione che è diviso tra appartamento e terrazzo sono: 33/1000 per l'abitazione , 12/1000 per terrazzo (lastrico solare)

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: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 03/06/1996 . In forza di proprietario .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/09/1996 al 04/06/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/06/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia pratica n. 1378 del 30/08/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/1968 al n. di prot. 20497

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1971 al n. di prot. 600/54

NOTE: dichiarazione di abitabilità del Sindaco del 1971 a seguito le varie verifiche effettuate dagli organi competenti

Numero pratica: ripristino immobile danneggiato dal sisma degli anni 80 pratica edilizia 1586

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE PER LA RICOSTRUZIONE LEGGE 219/81

Per lavori: Lavori di riparazione di un fabbricato condominiale sito in Benevento alla via Napoli n. 263

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/01/1993 al n. di prot. 649

Rilascio in data 10/03/1993 al n. di prot. 177

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla verifica dei luoghi si è accertato che sono state realizzate due verande una in prossimità della cucina e la seconda in prossimità della gabbia scala A

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: verande in prossimità della cucina ed in prossimità della gabbia scala A
oneri di urbanizzazione + contributo di costruzione + istruttoria pratica e spese tecniche : €

5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: per la sanatoria gli oneri da versare al Comune si raddoppiano

Note sulla conformità edilizia: dalla verifica dei luoghi si è accertato che vi è una variazione dello stato di fatto, confrontando i grafici dell'ultimo intervento edilizio del 1993

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	DELIBERA N. 33 DEL 26-07-2012
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 91 zona del tipo B1 1. Per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per il tempo e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree provate (verde, porticati e percorsi) già previsti dai piani di zona. E' pertanto vietata la pri-

	<p>vatizzazione, con recinzioni o chiusure, di tali spazi 1 bis. Ogni intervento ricadente nelle aree libere delle zone B1 di cui al precedente 1 comma può essere autorizzato solo dopo la conclusione di ogni giudizio eventualmente esistente e/o pendente. 2</p> <p>Disciplina d'uso: Modalità di intervento diretto: Destinazione ammesse (art.10): a1 e a2, b1, b2, c1, c2, c3, c4 ,c5, d, e1 c.. Categoria di intervento: (articolo 14): MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, RR, RU (nei casi previsti dal comma 8.5, articola 14 e articolo 88).</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'appartamento è sito al quarto piano scala B di un immobile condominiale dotato di ascensore; è composto di un ampio ingresso dal quale si accede sia alla zona giorno che alla zona notte; la zona giorno è costituita da balcone, cucina e ampio salone con annesso ampio terrazzo, mentre la zona notte è costituita da 3 camere da letto, due bagni e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **540,77**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: nella zona giorno, precisamente nel salone, sono evidenti vecchie infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastrini in c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona veranda antistante la cucina e nel salone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: alveolato spessorato da 30 cm coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: sui terrazzo e sui balconi
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: nel salone e nell'ingresso
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina e camere da letto
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa
Stato impianto	buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per il calcolo della consistenza si considerano come da normativa le superfici lorde, sia per le superfici coperte che per le superfici scoperte, l'appartamento di cui alla procedura in oggetto si compone di: ingresso, cucina, veranda, soggiorno, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, n. 2 balconi, terrazzo, serra e lavanderia; nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento sito al 5 piano	sup reale lorda	184,00	1,00	184,00

Balconi lato notte	sup reale netta	13,00	0,25	3,25
Balcone lato giorno	sup reale netta	3,55	0,25	0,89
Veranda	sup reale lorda	13,22	0,60	7,93
terrazzo fino a 25 mq	sup reale netta	25,00	0,35	8,75
terrazzo oltre i 25 mq	sup lorda di pavimento	290,00	0,10	29,00
serra	sup lorda di pavimento	12,00	0,10	1,20
		540,77		235,02

Criteria 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 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 BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DI BENEVENTO ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000 €/mq;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 211.518,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento sito al 5 piano	184,00	€ 1.000,00	€ 184.000,00

Balconi lato notte	3,25	€ 1.000,00	€ 3.250,00
Balcone lato giorno	0,89	€ 1.000,00	€ 890,00
Veranda	7,93	€ 1.000,00	€ 7.930,00
terrazzo fino a 25 mq	8,75	€ 1.000,00	€ 8.750,00
terrazzo oltre i 25 mq	29,00	€ 1.000,00	€ 29.000,00
serra	1,20	€ 1.000,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo vetusta dell'appartamento detrazione del 10.00%			€ 235.020,00 € -23.502,00
Valore corpo			€ 211.518,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 211.518,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 211.518,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	235,02	€ 211.518,00	€ 211.518,00

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%)	€ 31.727,70
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel bien- nio anteriore alla vendita:	€ 8.026,00
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:	€ 166.764,30
--	---------------------

Data generazione:
19-10-2023

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo