
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **83/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

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 G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] nato a [REDACTED], foglio 94, particella 498, subalterno 10, indirizzo Via G.M. Galanti, 23, scala A, piano S1 - T., comune Benevento, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq., rendita € 537,12 €;

Categoria: deposito[C/2]

[REDACTED] nato a [REDACTED], fg. 94 particella 498, subalterno 7, indirizzo Via G.M. Galanti, 23, scala A, piano seminterrato, comunene di Benevento, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq. , superficie catastale 6 mq., rendita 9,30 €.

2. Stato di possesso

Bene: - Via G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Via G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Via G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

[REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

5 Comproprietari

Beni: - Via G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Via G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Via G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Via G.M. Galanti, 23 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 83.430,00



Beni in Benevento (BN)
Località/Frazione Via G.M. Galanti, 23

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 popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Via G.M. Galanti, 23

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 intestato a [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED], foglio 94, particella 498, subalterno 10, indirizzo Via G.M. Galanti, 23, scala A, piano S1 - T., comune Benevento, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq., rendita € 537,12;

Fg. 94 particella 498, subalterno 7, indirizzo Via G.M. Galanti, 23, scala A, piano seminterrato, comune di Benevento, categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq. superficie catastale 6 mq., rendita 9,30 €. (V. allegato n. 1).

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

Confini: Confina con androne condominiale, sul lato sx con appartamento di [REDACTED] sul lato dx con appartamento di [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli ambienti interni. Per sanare catastalmente tale discrasia riscontrata in fase di sopralluogo, è stato necessario effettuare aggiornamento catastale della unità abitativa.

(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 stima si trova poco distante dal centro storico della città di Benevento. L'appartamento duplex che si sviluppa su due piani comunicanti e collegati tra loro da scala interna, piano seminterrato e piano terra, fa parte di un fabbricato costruito prima del 1967 avente struttura portante in muratura. Questo si compone di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. La zona dove insiste il bene per la maggior parte ha destinazione residenziale, diverse inoltre sono le attività commerciali presenti nelle vicinanze di piccola e media grandezza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Monumenti architettonici
Principali collegamenti pubblici: Comunali su gomma

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento, (previa istanza) è stato reperito dal sottoscritto contratto di locazione tra il debitore [REDACTED] e la [REDACTED] risultato scaduto in data 31.03.2023. Quindi irrilevante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizioni, iscrizioni, ipoteca volontaria, etc. (V. allegato n. 3)

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 scadute

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sia il piano terra che il piano seminterrato non sono accessibile a persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE energetica "E"

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è quello redatto dal sottoscritto. (V. allegato n. 4).

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: [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 13.01.2010 n. 32474/11742 del Notaio Giovanni Iannella di Benevento, etc.

Note: (V. allegato n. 5) Certificazione notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 736/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: ristrutturazione edilizia



Oggetto: vecchia costruzione

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

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Per la conformità edilizia, considerata la diversa distribuzione (riscontrata in fase di sopralluogo) degli ambienti interni, sarà necessario presentare presso l'Ufficio tecnico del comune di Benevento, S.C.I.A. per aggiornare dal punto di vista edilizio l'abitazione.

Per il deposito del progetto di aggiornamneto firmato da tecnico abilitato, il sottoscritto ritiene giusto ed equo stabilire la somma di € 1.500,00 onnicomprensivo dei diritti di segreteria da versare al Comune e per il pagamento degli oneri tecnici da corrispondere al tecnico.

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

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (Piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	del C.C. n. 33 del 26.07.2012
Zona omogenea:	Zona "B2" tessuto insediativo di tipo residenziale di recente formazione di completamento.
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:	0,20 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,3 ST
Altezza massima ammessa:	10,5 mt. (numero tre piani)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

I beni immobili oggetto di stima sono due, un appartamento duplex su due livelli comunicanti tra loro tramite scala interna in legno e acciaio, ed una piccola cantina sita al piano seminterrato del fabbricato. Il bene appartamento è accessibile al suo interno sia dal piano terra che dal piano seminterrato. Al piano terra una volta varcata la porta blindata di accesso si trova un piccolo ingresso con sulla destra disimpegno con la scala che porta al piano seminterrato e la camera da letto. Sulla sinistra dell'ingresso c'è la cucina con il bagno. La superficie utile netta del piano terra è risultata pari a circa 41,60 mq, l'altezza netta pari a 2,90 mt.



Il piano seminterrato si compone di una camera, bagno, disimpegno con piccolo ripostiglio e lavanderia. La superficie utile netta è risultata pari a mq. 45,80, l'altezza netta rilevata pari a 2,35 mt. La struttura portante dell'abitazione come il resto dell'edificio è stata realizzata in muratura di pietra. Gli ambienti al momento del sopralluogo sono risultati tutti asciutti e salubri, le rifiniture interne anche se non di particolare pregio sono ben assortite e in buono stato.

La superficie totale dei due piani adibiti ad abitazione è risultata pari a mq. 41,60 + mq. 45,80 = mq. 87,40. (V. allegato n. 6 e 7).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 in quota

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva netta di circa mq **87,40**

E' posto al piano: seminterrato e piano terra

L'edificio è stato costruito prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel 2013 con D.I.A (domanda inizio attività)

Ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,90 al piano terra e mt. 2,35 al piano seminterrato.

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

Stato di manutenzione generale dell'abitazione: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generale dell'immobile oggetto di stima sono buone, sia dal punto di vista strutturale che delle rifiniture interne.

Meno quelle riferite al fabbricato sia per la parte interna condominiale che sulla parte esterna dell'edificio che denotano la vetusta del fabbricato e scarsa manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni/cucina materiale: ceramica condizioni: buone



Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento: legno massello per le pedate, struttura portante in acciaio condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
conformità: da collaudare

Fognatura

tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità :
buona condizioni: buone conformità: da collaudare

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene
condizioni: buone conformità: da collaudare

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio
condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaia interna (posizionata nel bagno al piano terra) alimentata a gas metano.
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25.000 K/cal.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato calcolato tenendo presente la superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale netta	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. interna netta	87,40 mq.	1,00	87,40 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riportato presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento.

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. Cantina

Fa parte della procedura anche un piccolo vano cantina/deposito posto al piano seminterrato esterno all'abitazione e accessibile tramite la scala condominiale, ma anche direttamente dal piano seminterrato dell'abitazione, tramite una porta all'interno del vano lavanderia.

Questo vano ricavato sotto la rampa condominiale, sviluppa una superficie netta di circa 4,00 mq. l'altezza interna variabile, è dettata dalla rampa che lo copre, in mezzera è risultato pari a mt. 2,50.

Un filo elettrico aereo con lampadina illumina il piccolo ambiente, sprovvisto di aerazione e di tutte le rifiniture compresa la pavimentazione.

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: **€ 400,00**

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**3.1 Criterio di stima:**

I criteri di stima che saranno applicati sono stati reperiti sul sito dell'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento nella sezione OMI (osservatorio del mercato immobiliare). Inoltre si è tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di del comune di Benevento;

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

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona e informazioni reperite presso l'Ufficio tecnico del comune di Benevento..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	87,40 mq.	€ 950,00/mq.	€ 83.030,00
Valore corpo			€ 83.030,00
Valore Accessori (vano cantina/deposito)			€ 400,00
Valore complessivo intero			€ 83.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.430,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie utile netta	Valore Intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso vano Cantina/deposito	87,40 mq.	€ 83.030,00 + € 400,00	€ 83.430,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia compreso diritti di segreteria comune di Benevento:	€ 1.500,00
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:	€ 81.930,00
---	--------------------

Data generazione:
Novembre 2023L'Esperto alla stima
arch. Ciro Romeo