
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **37/2023**
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. Francesco Carbone
Codice fiscale: CRBFNC72C29A783Y
Studio in: Vico Arechi 6 - 82100 Benevento
Email: fcarbone@unina.it
Pec: francesco.carbone@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento in via Cesare Battisti

Categoria:

[REDACTED] foglio 93,
particella 102, subalterno 11, indirizzo via Cesare Battisti n. 6, piano 3, comune Benevento,
categoria A/4, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie 97 mq, rendita € 177.14

2. Stato di possesso

Bene: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento in via Cesare Battisti

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento in via Cesare Battisti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento in via Cesare Battisti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento in via Cesare Battisti

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento in via Cesare Battisti

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento in via Cesare Battisti

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Cesare Battisti n. 6 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 54.561,30



Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **Rione Libertà**
Via Cesare Battisti n. 6

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 - Appartamento in via Cesare Battisti.

sito in frazione: Rione Libertà, Via Cesare Battisti n. 6

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] -

Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile:

[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted], foglio 93, particella 102, subalterno 11, indirizzo via Cesare Battisti n. 6, piano 3, comune Benevento, categoria A/4, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie 97 mq, rendita € 177.14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non è indicato il balcone lato sud-ovest

Regolarizzabili mediante: DOCFA

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il popoloso ed esteso Rione Libertà, attraversato da Via Napoli, è situato nella valle sottostante la città di Benevento. Sorto tra il 1936/37, durante il periodo fascista, con la costruzione di alcuni fabbricati, doveva chiamarsi rione Costanzo Ciano. Il grosso incremento del quartiere si ebbe a



partire dal 1945, dopo la seconda guerra mondiale, a seguito della distruzione di più di due terzi della città, occorre nuove abitazioni per eliminare le precarietà alloggiative di migliaia di sinistrati. L'istituto Autonomo Case Popolari progettò e realizzò la costruzione di abitazioni moderne e antisismiche, creando intorno ad esse, ampi spazi con aiuole ed alberi, locali per negozi e servizi, strade larghe e idonee per il traffico in aumento. In pratica il Rione Libertà, all'epoca, fu considerato un quartiere urbanisticamente all'avanguardia.

Caratteristiche zona: centrale normale

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: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro Storico di Benevento.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]; Iscritto/trascritto a Conservatoria RR. II. di Benevento in data [redacted] ai nn.
[redacted]; Importo ipoteca: [redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo [redacted] iscritta presso la Conservatoria di
Benevento il [redacted] ai nn. [redacted] emesso dal Tribunale di [redacted] il [redacted];
Importo ipoteca: [redacted].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]; Derivante da: trascritto presso la Conservatoria di Benevento il [redacted] ai nn. [redacted]
emesso dal Tribunale di [redacted] e notificato il [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento in via Cesare Battisti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate durante il sopralluogo.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-



to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate durante il sopralluogo. Non dichiarate durante il sopralluogo

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate durante il sopralluogo

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 dichiarate durante il sopralluogo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.46 p.IIa 298 sub. 11 e' pervenuto per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Conservatoria RR.II. di [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] a loro pervenuto per acquisto [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Conservatoria RR.II. di Benevento, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Con nota ([REDACTED]) il settore urbanistica del Comune di Benevento, vista la richiesta di documentazione dello scrivente, rappresenta che a causa della vetustà del titolo abilitativo (ante '67) la pratica non è stata materialmente rinvenuta. (vedi allegato)

L'edificio in questione, comunque, è parte del primo insediamento di case popolare nella città di Benevento così come rappresentato in numerose pubblicazioni e ribadito nel dibattito urbanistico locale. Si considera, quindi, assentito il manufatto.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	DPP n. 54 del 06-12-12
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 90 ZTO del tipo B consolidata, confermativa e/o di modificazione 1. una zona edificata a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edificata, assoggettabile a processi di conservazione, di razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti. E' suddivisa in zone del tipo B1 e B2. (vedi allegato "zne B1. pdf")
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.216
Altezza massima ammessa:	6

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **A - Appartamento in via Cesare Battisti**

Appartamento composto da cucina/pranzo, wc e 2 camere da letto: una matrimoniale e l'altra singola. Le rifiniture interne sono discrete a meno della camera singola che presenta una pavimentazione in marmette di vecchia fattura (mai restaurate). Il bagno, ristrutturato da poco, è in buone condizioni. Gli impianti elettrici sono desueti. Gli infissi in alluminio non hanno buone prestazioni termiche.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,49**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: anni '30

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m.

3 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presente evidenti segni di umidità da condensa: in particolare nelle stanze da letto con maggiore evidenza sia in corrispondenza delle intersezioni tra le murature in tufo ed i solai che degli infissi.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ventennale
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con termosifoni in alluminio
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	23
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono dichiarate verifiche dei fumi e di manutenzione della caldaia

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	1 split presente in zona pranzo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che



si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	91,27	1,00	91,27
balcone	sup reale lorda	4,22	0,30	1,27
		95,49		92,54

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:

Il metodo del confronto si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da valutare, in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti, secondo la formula

$$V_m = SLV * K$$

*Vz dove:

V_m = valore di mercato

SL_v = superficie lorda vendibile o commerciale
K = coefficiente di ragguaglio

V_z = valore medio di zona (mq)

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando Intermediatori locali, dall'Agenzia del Territorio che fornisce indicazione per la tipologia in questione. Si è adottato, inoltre, un coefficiente di ragguaglio complessivo pari al prodotto di singoli coefficienti correttivi per tenere nel conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

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: Benevento;



Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento in via Cesare Battisti.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.778,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	91,27	€ 700,00	€ 63.889,00
balcone	1,27	€ 700,00	€ 889,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.778,00
Valore corpo			€ 64.778,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.778,00
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>
A - Appartamento in via Cesare Battisti		92,54	€ 64.778,00	€ 0,00

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%)	€ 9.716,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	NON CALCOLATI

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.561,30
---	--------------------

Data generazione:
16-11-2023L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Carbone