
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **49/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED], foglio 3, particella 436, subalterno 1, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria A04, classe 1, consistenza 2 VANI, rendita € 86.76

foglio 3, particella 1136 graffata con p.lla 1137, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria A04, classe 1, consistenza 1.5 VANI, superficie 6 mq, rendita € 65.07

foglio 3, particella 435, subalterno 7, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria A04, classe 1, consistenza 4.5 VANI, superficie 116 mq, rendita € 195.22

[REDACTED] foglio 3, particella 435, subalterno 8, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria F02

2. Stato di possesso

Bene: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 24/03/2004 per l'importo di euro 550,00 con cadenza annuale Registrato a AGENZIA ENTRATE BENEVENTO il 31/03/2004 ai nn. [REDACTED] Tipologia contratto: 15, scadenza 24/03/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 24/03/2033 Data di rilascio: 24/03/2034

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: CONTRADA STELLA SNC - CONTRADA STELLA - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 161.582,05



Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **CONTRADA STELLA**
CONTRADA STELLA SNC

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 frazione: CONTRADA STELLA, CONTRADA STELLA SNC

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] P.P., foglio 3, particella 436, subalterno 1, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria A04, classe 1, consistenza 2 VANI, rendita € 86.76

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/11/2003 Pratica n. BN0206423 in atti dal 20/11/2003 COSTITUZIONE (n. 2268.1/2003) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/05/2012 Pratica n. BN0116603 in atti dal 30/05/2012 DEPOSITIABITAZIONE (n. 10759.1/2012) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2013 Pratica n. BN0081556 in atti dal 30/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17736.1/2013) Annotazione di immobile: porzione di u.i.u unita di fatto con quella del fg.3 p.lla 1137,1136 e p.la 435 sub 7.- rendita attribuita alla porzione di u.i.u ai soli fini fiscali. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] foglio 3, particella 1136, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria A04, classe 1, consistenza 1.5 VANI, superficie 6 mq, rendita € 65.07



Derivante da: PARTICELLA GRAFFATA CON LA P.LLA 1137 COSTITUZIONE del 30/05/2012 Pratica n. BN0116595 in atti dal 30/05/2012 COSTITUZIONE (n. 4724.1/2012) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2013 Pratica n. BN0081556 in atti dal 30/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17736.1/2013) Annotazione di immobile: con riserva di perfezionamento della continuita' storica della ditta intestat.-porzione di u.i.u unita di fatto con quella del fg.3 p.lla 436 sub 1 e p.lla 435 sub 7.-rendita attribuita alla porzione di u.i.u ai soli fini fiscali. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Millesimi di proprietà di parti comuni: NESSUNA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]

[REDAZIONE], foglio 3, particella 435, subalterno 7, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria A04, classe 1, consistenza 4.5 VANI, superficie 116 mq, rendita € 195.22

Derivante da: LA PART 435 SUB 7 E PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FGL 3 PART 436 SUB 1 E PARTIC 1137-1136, RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U AI FINI FISCALI. COSTITUZIONE del 20/10/2003 Pratica n. 190216 in atti dal 20/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2048.1/2003) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/04/2012 Pratica n. BN0087416 in atti dal 20/04/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 7880.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: NESSUNA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE]

[REDAZIONE], foglio 3, particella 435, subalterno 8, indirizzo CONTRADA STELLA, SNC, piano T, comune BENEVENTO, categoria F02

Derivante da: UNITA' COLLABENTI F/2. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/07/2012 Pratica n. BN0162941 in atti dal 20/07/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6336.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: NESSUNA

Confini: E' libera su tutti i lati e confina con la p.lla 435 sub 4 (BCNC).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la realizzazione di una scala interna a chiocciola, ricavata nel locale ripostiglio, per accedere al sottotetto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: come sopra

aggiornamento planimetria: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati ricadono in zona rurale distante dal centro circa 10 - 12 km, situati nella periferia nord della città. La zona è dotata delle urbanizzazioni primarie, mentre sono inesistenti le urbanizzazioni secondarie.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: teatro romano.

Principali collegamenti pubblici: Stazione F.S. di Benevento km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 24/03/2004 per l'importo di euro 550,00 con cadenza annuale Registrato a AGENZIA ENTRATE BENEVENTO il 31/03/2004 ai nn. [REDACTED]
 Tipologia contratto: 15, scadenza 24/03/2019
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 24/03/2033
 Data di rilascio: 24/03/2034

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Dal contratto di fitto sopra richiamato si rileva che la durata è di anni 15 con decorrenza dal 24 marzo 2004, e quindi con scadenza il 24 marzo 2019, previa disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza dalla parte che intende recedere, in mancanza di disdetta il contratto s'intende rinnovato ai medesimi patti e condizioni. Dagli atti in possesso dello scrivente non ci sono dichiarazioni di disdetta, pertanto la nuova scadenza avverrà il 24 marzo 2034.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [REDACTED]
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data [REDACTED]
 [REDACTED]; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED]
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data [REDACTED]
 [REDACTED]; Importo ipoteca: € 27031.44; Importo capitale: € 13515.72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data [REDACTED] iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in [REDACTED] iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data [REDACTED] iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data [REDACTED].



Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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:

Millesimi di proprietà: NON CI SONO TABELLE MILLESIMALI

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: L'IMMOBILE È SPROVVISTO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Da informazioni assunte durante il sopralluogo il figlio degli esecutati ha dichiarato di non esserci cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/01/1990 . In forza di accettazione tacita di eredità.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], ai nn. ; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR GIOVANNI IANNELLA, [REDACTED]; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAR SANGIUOLO VITO ANTONIO, [REDACTED]; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data [REDACTED].



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 234/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: LAVORI PER LA RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO RURALE ADIBITO A PERTINENZE AGRICOLE SITO ALLA C.DA STELLA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AD ABITAZIONE E REALIZZAZIONE DI UN PORTICO

Oggetto: completamento e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 02/04/2004 al n. di prot. 18044

Rilascio in data 31/03/2005 al n. di prot. 59

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dall'attestato prot. n. 91714 del 08/09/2022, a firma del Dirigente del Settore Urbanistica Arch. Iadicco del Comune di Benevento, si rileva che l'immobile de quo è sprovvisto del certificato di agibilità.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Valgono le stesse irregolarità riportate nella sezione Urbanistica

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Dalla relazione tecnica illustrativa, allegata al P.d.C. n. 59/2005, si rileva che il fabbricato originario è stato autorizzato con C.E. n. 1776 del 20/03/1973. Tuttavia dalle indagini espletate presso l'UTC di Benevento, non è stata rinvenuta la suddetta C.E..

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]	
Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 2.07.2012; Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012 di approvazione del PUC. E' stato pubblicato sul BURC con Decreto n. 78 del
Zona omogenea:	E3 area agricola ordinaria a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo.
Norme tecniche di attuazione:	In tale zona urbanistica è consentito l'intervento diretto. Per le aree seminate - frutteti valgono i seguenti indici: If = 0,03 mc/mq per residenza If = 0,07 mc/mq per pertinenze agricole Hmax = 7,50 m (Numeri piani 2) E' consentito l'incremento SUL pari al 20% di quella esistente;



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,03 mc/mq e If= 0,07 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione scala interna a chiocciola per accedere al sottotetto; il sottotetto è stato trasformato in mansarda, (cambio di destinazione d'uso, con incremento del carico urbanistico); creazione di nuove aperture sui prospetti nel piano mansarda.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: come sopra Permesso di costruire in sanatoria: € 6.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.500,00**

Note: Il recupero dei sottotetti è normato in Campania dalla Legge Regionale n. 15 del 28 novembre 2000. L'altezza media dei locali non deve essere inferiore a 2,40 m, con altezza minima di 1,40 m. L'art. 3, comma c) dell'anzidetta legge recita: "l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con i soffitti a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento".

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le tettoie censite con la p.lla 435 sub 8, sono prive del titolo abilitativo. Esse sono stabilmente infisse al suolo con pilastri realizzati con pali in calcestruzzo vibro compressi.

Regolarizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: come sopra Permesso di costruire in sanatoria delle tettoie: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.000,00**

Note: La realizzazione della tettoia (capanne) comporta nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.1) del DPR 380/01. Inoltre, le sue caratteristiche di non amovibilità o stagionalità fanno rientrare la tettoia tra gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, i quali sono subordinati a permesso di costruire (art. 10 comma 1 DPR 380/01).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un fabbricato rurale adibito a civile abitazione realizzato e ampliato negli anni 2004 e successivi. Esso è con struttura in muratura e parti in c.a., composto di un piano terra e/o rialzato e del sottotetto (mansarda), a pianta quasi quadrata di dimensioni max. m 15,00 x 11,95, che sviluppa una superficie coperta di circa mq 179,25, avente copertura a padiglione ricoperta con coppi in argilla. E' posto sulle p.lle 435, 436, 1136 e 1137 del fg. 3 del Comune di Benevento, con circostante corte pertinenziale in comune con altri immobili (p.lla 435/4 - BCNC), nonché corte esclusiva p.lla 436/1. La corte pertinenziale esclusiva è di 66 mq.



La giacitura dell'area in cui insiste il fabbricato è pianeggiante. L'accesso avviene dalla strada Comunale contrada Stella. La corte circostante il fabbricato è parzialmente pavimentata in calcestruzzo e parte è adibita ad aiuola, come si evince dal rilievo fotografico. Il fabbricato confina a sud-ovest con la strada comunale mentre su altri lati con la corte p.lla 435/4; le pareti esterne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate di colore giallo e arancio, aventi i cantonali rivestiti con mattoncini in terracotta. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra si compone di: porticato, ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno con camino, w.c., scala a chiocciola; il piano sottotetto è accessibile dalla scala a chiocciola, ed è parzialmente completo; alcuni ambienti sono allo stato rustico, con i lavori in fase di prosecuzione. Il tutto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate e nel rilievo fotografico. Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico, TV, idrico e scarico con pozzo nero a tenuta, impianto di riscaldamento con stufa a pellet e radiatori in alluminio, scaldino alimentato con bombole a GPL per la produzione di acqua calda, camino, come si evince dal rilievo fotografico. Gli impianti sono privi di certificazione.

Si notano al piano terra macchie di condensa e muffa sulle pareti e sul soffitto. Si osservano macchie d'infiltrazioni d'acqua anche sulle pareti del piano sottotetto e circostante agli infissi. Gli infissi esterni sono in legno all'interno con vetro camera e romane in alluminio di colore marrone sulla faccia esterna.

L'intero immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marroncino uguali in tutti gli ambienti, ad esclusione del w.c. che sono di colore rosa chiaro così anche il rivestimento delle pareti, come si evince dal rilievo fotografico.

Il w.c. è dotato dei servizi igienici in porcellana bianca.

La superficie utile dell'immobile è pari:

- piano terra: mq 108,50; porticato : mq 33,10;

- piano sottotetto (mansarda): mq 59,20 parte completa; sup. incompleta mq 58,21;

L'altezza interna del piano terra è di m 2,95, mentre al piano primo varia da m 1,55 a m 2,90.

Oltre al fabbricato sopra descritto sono state pignorate anche due tettoie, poste a poca distanza del fabbricato, censite con la p.lla 435 sub 8, categoria catastale F/2 (unità collabenti, prive di reddito), realizzate sulla particella comune n. 435 del fg. 3.

La prima tettoia o capanna, adibita a ricovero di attrezzi e auto, è in pianta di forma quadrata di dimensioni max. m 14,00 x 16,62, sup. coperta mq 162,68, copertura a due falde inclinate con altezza che varia da m 5,34 a m 6,20, realizzata con pilastri in pali di cemento armato vibro compressi cementati alla base, tipo pali ENEL, copertura a due falde con struttura in legno, ricoperta con lamiera grecate in ferro. Essa chiusa su tre lati con lamiera grecate in ferro, ed è collocata su una base in calcestruzzo, come si evince dal rilievo fotografico.

L'altra tettoia, posta alle spalle del fabbricato detto prima, è destinata a stenditoio per il tabacco, è in pianta di forma rettangolare di dimensioni m 20,30 x 10,30, copertura a due falde inclinate con altezza che varia da m 5,74 a m 6,53. Essa è realizzata con pilastri in pali di cemento vibro compressi (tipo pali ENEL) e pali in legno, cementati posti su una platea in calcestruzzo. La copertura è realizzata con travi in ferro su cui poggiano le lamiera grecate in ferro. Detta struttura è delimitata solo su un lato corto con parete in blocchi in cemento per un'altezza di circa m 1,40 - 1,60, poi completato in altezza con lamiera ondulate in ferro, mentre sugli altri tre lati è ricoperta con teli verdi ombreggianti. In più sottostante la tettoia è collocato in un angolo un serbatoio in acciaio, posto su una base in calcestruzzo, come si evince dal rilievo fotografico.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

- Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto



[REDACTED] - Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale:

IN COMUNIONE LEGALE

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **390,92**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: parte nel 1973 e parte in ampliamento dopo il 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 al P.T. e Hmed. = 2,25 piano sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dopo il 2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	alimentato con stufa a pellet
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	dopo il 2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	145,91	1,00	145,91
Piano terra - porticato	sup lorda di pavimento	33,10	0,35	11,59
Sottotetto - mansarda	sup lorda di pavimento	145,91	0,35	51,07
Piano terra - corte esclusiva p.lla 436/1	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Piano terra - corte esclusiva p.lla 436/1 eccedenza	sup lorda di pavimento	41,00	0,02	0,82
		390,92		211,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

A

1. Tettoia

Identificato al n. P.LLA 435 sub 8

Posto al piano TERRA

Composto da due tettoie una a ricovero auto e l'altra per stenditoio tabacco

Sviluppa una superficie complessiva di mq 162,68 e mq 209,09 mq



Destinazione urbanistica: AGRICOLA

Valore a corpo: € 35000

Note: Tettoie con pilastri in cemento armato e copertura in lamiera grecata.

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:

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.273,00.

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	145,91	€ 900,00	€ 131.319,00
Piano terra - porticato	11,59	€ 900,00	€ 10.431,00
Sottotetto - mansarda	51,07	€ 500,00	€ 25.535,00
Piano terra - corte esclusiva p.lla 436/1	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
Piano terra - corte esclusiva p.lla 436/1 ec-cedenza	0,82	€ 900,00	€ 738,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.273,00
Valore corpo			€ 170.273,00
Valore Accessori			€ 35.000,00
Valore complessivo intero			€ 205.273,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.273,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Tettoia	211,88	€ 205.273,00	€ 205.273,00

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%)	€ 30.790,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.900,00
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:	€ 161.582,05
---	---------------------

Data generazione:
17-05-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 436 sub 1;
- 2) Visura storica catastale del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 1136 e 1137 graffate;
- 3) Visura storica catastale del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 435 sub 7;
- 4) Visura storica catastale del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 435 sub 8;
- 5) Mappa catastale di Benevento, fg. 3, p.lle 435, 436, 1136 e 1137;
- 6) Elaborato planimetrico ed elenco sub del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 435;
- 7) Planimetrie del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 435 sub 7;
- 8) Planimetrie del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 436 sub 1;
- 9) Planimetrie del NCEU di Benevento, fg. 3, p.lla 1136;
- 10) Rilievo planimetrico del fabbricato, Piano Terra e Piano Sottotetto, 1/100;
- 11) Rilievo planimetrico capanna ricovero attrezzi, Pianta e Sezione, 1/100;
- 12) Rilievo planimetrico capanna stenditoio tabacco, Pianta e Sezione, 1/100;
- 13) P.d.C. n. 59 del 31.03.2005;
- 14) Attestato del Dirigente Settore Urbanistica, prot. N. 91714 del 08.09.2022, per assenza agibilità degli immobili;
- 15) Contratto di fitto del 24.03.2004, reg. al n. 2169 il 31.03.2004;
- 16) Certificato di destinazione urbanistica informale;
- 17) Rilievo fotografico degli immobili (foto nn. 52).

