

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT**

contro:

N° Gen. Rep. **173/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**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 NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenero - Castelvenero (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

..... foglio 6, particella  
191, subalterno 4, indirizzo VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126, piano T, comune CASTEL-  
VENERE, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 130, rendita € 348.61

**Corpo:** B

**Categoria:** Deposito [D]

..... foglio 6, particella  
191, subalterno 5, indirizzo VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126, piano T, comune CASTEL-  
VENERE, categoria C/2, classe 2, consistenza 31, superficie 44, rendita € 41.63

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenero - Castelvenero (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenero - Castelvenero (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenero - Castelvenero (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT, BANCA DELLA NUOVA TERRA SO-  
CIETA' PE AZIONE

**Corpo:** B



**Creditori Iscritti:** BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT, BANCA DELLA NUOVA TERRA SOCIETA' PER AZIONE

**5. Comproprietari**

**Beni:** VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenere - Castelvenere (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenere - Castelvenere (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

Misure Penali: NO

**Corpo:** B

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenere - Castelvenere (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

**Corpo:** B

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126 - Castelvenere - Castelvenere (BN) - 82037

**Lotto:** 001 - appartamento

**Valore complessivo intero:** 85.935,42



**Beni in Castelvenero (BN)**  
**Località/Frazione Castelvenero**  
**VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

**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 economico [A3] sito in frazione: Castelvenero, VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

Note: l'abitazione e parte del piano terra di un fabbricato costituito da due unità immobiliari, il lotto dove e sito il fabbricato risulta essere recintato, l' accesso carrabile dalla via Nazionale Sannitica avviene tramite un viale privato.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di 1000**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

- Residenza: Via Nazionale Sannitica n. 126 - Stato Civile:

celibe

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** nato a Benevento il 14/05/1977 C.F. 000000000000000000, foglio 6, particella 191, subalterno 4, indirizzo VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126, piano T, comune CASTELVENERO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5, superficie 130, rendita € 348.61

**Derivante da:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA ROGANTE SANGIUOLO VITO ANTONIO REGISTRATO REPERTORIO 51672/15683 DEL 16/05/2005 TRASCRITTO A BENEVENTO IL 24/05/2005 REGISTRO PARTICOLARE 4824 REGISTRO GENERALE 8259

**Confini:** L'unità abitativa è parte di un lotto che confina a Nord con il viale d'accesso identificato con la p.lla 1024 di proprietà sig. [redacted] (preciso viale di accesso al lotto appartiene a persone non esegutate), e con la p.lla 1693 di proprietà [redacted], ad Est ed al piano primo con il Sub 3 di proprietà [redacted] nata a [redacted] il [redacted], e con la p.lla 1150 di proprietà [redacted] ed eredi [redacted], a Sud con la p.lla 168 di proprietà [redacted], ad Ovest con la p.lla 888 di proprietà [redacted]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: LE PLANIMETRIE CATASTALI, NON RISULTAVANO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO, E' STATO NECESSARIO ESEGUIRE UN AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE COME AUTORIZZATO DAL GIUDICE.

*Note generali: Dalla visione dei luoghi e dalla documentazione agli atti, si rende noto che il viale di accesso agli immobili è di proprietà di persone non esegutate.*

**Identificativo corpo: B.**

**Deposito [D] sito in frazione: Castelvenero, VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**



Note: Il deposito a piano terra è parte di un lotto ben recintato, dove è presente un fabbricato plurifamiliare, da cui dista circa 10 m, esso ha accesso carrabile dalla via Nazionale Sannitica tramite un viale privato.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di** - **Plena proprietà**  
**Cod. Fiscale:** - **Stato Civile:** celibe

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** nato a , C.F. , foglio 6, particella 191, subalterno 5, indirizzo VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126, piano T, comune CASTELVENERE, categoria C/2, classe 2, consistenza 31, superficie 44, rendita € 41.63

**Derivante da:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA ROGANTE SANGIUOLO VITO ANTONIO REGISTRATO REPERTORIO 51672/15683 DEL 16/05/2005 TRASCRITTO A BENEVENTO IL 24/05/2005 REGISTRO PARTICOLARE 4824 REGISTRO GENERALE 8259

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: LA PLANIMETRIA CATASTALE, NON RISULTAVANO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO, E' STATO NECESSARIO ESEGUIRE UN AGGIORNAMENTO CATASTALE COME AUTORIZZATO DAL GIUDICE

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'APPARTAMENTO OGGETTO DELLA PROCEDURA E' SITO NELLA ZONA DI ESPANSIONE DEL COMUNE DI CASTELVENERE, E PRECISAMENTE A CIRCA 500 MT DALLA PIAZZA PRINCIPALE, CARATTERISTICA DELLA ZONA E L'EDIFICAZIONE LUNGO LA STRADA PRINCIPALE, L'APPARTAMENTO E PARTE DI UNO STABILE PLURIFAMILIARE, AD ESSO SI ACCEDE TRAMITE UNA STRADA PRIVATA, IL LOTTO E BEN RECINTATO

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato 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:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Il territorio comunale confina a nord-est con Guardia Sanframondi; a ovest con Teleso Terme e San Salvatore Telesino; a sud con Solopaca; a nord-est con San Lorenzello. È attraversato dal fiume Calore.

**Attrazioni paesaggistiche:** La festa del vino, anche detta sagra del vino, debutta per la prima volta nel 1977; Cantine al borgo è un evento nato nel 1996, anche grazie alle varie associazioni che mettono insieme i produttori e .

**Attrazioni storiche:** La torre Angioina si trova nel centro storico di Castelvenere, nella parte più antica del borgo medioevale, a pochi passi dalle cantine tufacee, da Piazza Mercato e dal teatro comunale. Crollata nel m.

**Principali collegamenti pubblici:** ATULINEA EAV CASTELVENERE - BENEVENTO KM 34, CASTELVENERE CASERTA KM 30, CASTELVENERE NAPOLI KM 60, CASTELVENERE - TELESO KM 3

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelvenere (BN), VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126****Occupato da** \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile**Identificativo corpo: B****Deposito [D] sito in Castelvenere (BN), VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126****Occupato da** \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT contro \_\_\_\_\_; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 02/09/2008 ai nn. 58399/19556; Registrato a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 56; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 10724/1460; Importo ipoteca: € 196000; Importo capitale: € 98000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT contro \_\_\_\_\_; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 02/09/2008 ai nn. 58399/19556; Registrato a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 57; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 10725/1461; Importo ipoteca: € 82000; Importo capitale: € 41000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT contro \_\_\_\_\_; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 11/07/2018 ai nn. 2758 iscritto/trascritto a Benevento in data 26/09/2018 ai nn. 10711/8601.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SOCIETA' PE AZIONE contro \_\_\_\_\_; Iscritto/trascritto a Benevento in data 09/12/2020 ai nn. 3709/2753; DECRETO INGIUNTIVO ESECUTIVO N. 00001121/2020 DEL 2020 RG N. 3709/2020 REPERTORIO N. 2753/2020 DEL 09/12/2020.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT contro \_\_\_\_\_; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 02/09/2008 ai nn. 58399/19556; Registrato a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 56; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 10724/1460; Importo ipoteca: € 196000; Importo capitale: € 98000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT contro \_\_\_\_\_; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di SANGIUOLO



VITO ANTONIO in data 02/09/2008 ai nn. 58399/19556; Registrato a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 57; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/09/2008 ai nn. 10725/1461; Importo ipoteca: € 82000; Importo capitale: € 41000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT contro VITO ANTONIO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 11/07/2018 ai nn. 2758 iscritto/trascritto a Benevento in data 26/09/2018 ai nn. 10711/8601.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SOCIETA' PE AZIONE contro VITO ANTONIO; Iscritto/trascritto a Benevento in data 09/12/2020 ai nn. 3709/2753; DECRETO INGIUNTIVO ESECUTIVO N. 00001121/2020 DEL 2020 RG N. 3709/2020 REPERTORIO N. 2753/2020 DEL 09/12/2020.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT contro VITO ANTONIO; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO registrato a Benevento in data 11/07/2018 ai nn. 2758 iscritto/trascritto a Benevento in data 26/09/2018 ai nn. 10711/8601.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA SOCIETA' PE AZIONE contro VITO ANTONIO; Iscritto/trascritto a Benevento in data 09/12/2020 ai nn. 3709/2753; DECRETO INGIUNTIVO ESECUTIVO N. 00001121/2020 DEL 2020 RG N. 3709/2020 REPERTORIO N. 2753/2020 DEL 09/12/2020.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelvenere (BN), VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**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:** E' IN CORSO IL RILASCIO DEL CONDONO EDILIZIO PRESENTATO NEL 1986, PER LA TRASFORMAZIONE DEL PIANO TERRA DA DEPOSITO AD ABITAZIONE, E DEL DEPOSTO REALIZZATO SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE, DA PRECISA INOLTRE CHE IL VIALE D'ACCESSO AL LOTTO EDIFICATO E' DI PROPRIETA DI ALTRE PERSONE NON ESECUTATE.

**Identificativo corpo: B**

**Deposito [D] sito in Castelvenere (BN), VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**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:** .....  
..... al 16/05/2005 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.  
Note: PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE FINO ALLA DATA DELLA VENDITA DEL 16/05/2005

**Titolare/Proprietario:** .....  
16/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a  
rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 16/05/2005, ai nn. 51672/15683; trascritto a Benevento,  
in data 24/05/2005, ai nn. 8259/4824.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** .....  
..... al 16/05/2005 . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA.  
Note: PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE FINO ALLA DATA DELLA VENDITA DEL 16/05/2005

**Titolare/Proprietario:** ..... dal  
16/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA - a  
rogito di Sangiuolo Vito Antonio, in data 16/05/2005, ai nn. 51672/15683; trascritto a Benevento,  
in data 24/05/2005, ai nn. 8259/4824.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Castelvenere , VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**  
Numero pratica: concessione edilizia 104 del 10/07/1978  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: per lavori di costruzione di un fabbricato rurale  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 18/01/1978 al n. di prot.  
Rilascio in data 10/07/1978 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Castelvenere , VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**  
Numero pratica: 47/86 concessione per attività edilizia  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: copertura e recinzione dell'area annessa al fabbricato





Oggetto: variante

Rilascio in data 13/10/1986 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Castelvenere , VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

Numero pratica: 125 DEL 25/08/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN GARAGE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/08/0986 al n. di prot. 125

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 200,00

NOTE: Nella richiesta di condono è stata chiesto il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Deposito [D] sito in frazione: Castelvenere , VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

Numero pratica: concessione edilizia 104 del 10/07/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: per lavori di costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 10/07/1978 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Deposito [D] sito in frazione: Castelvenere , VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

Numero pratica: 47/86 concessione per attività edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: copertura e recinzione dell'area annessa al fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/10/1986 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Deposito [D] sito in frazione: Castelvenere , VIA NAZIONALE SANNITICA N. 126**

Numero pratica: 125 DEL 25/08/1986

Intestazione:

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN GARAGE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/08/0986 al n. di prot. 125

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 200,00

NOTE: Nella richiesta di condono è stata chiesto il cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' in corso la pratica di condono edilizio al fine di sanare la trasformazione d'uso del piano terra da deposito ad abitazione, inoltre vi è un ampliamento interno alla sagoma dell'unità sanabile mediante una scia

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: chiusura del porticato, e chiusura delle porte di collegamento dell'unità considerata con l'unità adiacente.

chiusura vani porte: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: AL FINE DI ADEGUARE L'IMMOBILE URBANISTICAMENTE E' NECESSARIO PRESENTARE UN SCIA IN SANATORIA , ED INOLTRE OCCORRE CHIUDERE I VANI PORTA DI CONNESSIONE ALL'ALTRA UNITA' ABITATIVA.

Note generali sulla conformità: si è in attesa del rilascio della pratica di condono edilizio, al fine di sanare la trasformazione d'uso del piano terra e del depositi realizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Deposito [D]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: IL DEPOSTO E' STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA, E' STATO NECESSARIO ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO CATALE AL FINE DI RENDERLO CONFOME ALLO STATO DI FATTO.

Note generali sulla conformità: si è in attesa del rilascio della pratica di condono edilizio, al fine di sanare la trasformazione d'uso del piano terra e del depositi realizzato in assenza di autorizzazioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

|                                                                 |                                  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato                  |
| In forza della delibera:                                        | DELIBERA CC N. 2 DEL 29/10/02018 |
| Zona omogenea:                                                  | B2                               |
| 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:                 | 0,4 mq/mq                        |
| Altezza massima ammessa:                                        | 10,5 -13,00                      |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                               |



|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
|---------------------------------------------|----|

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E" in corso la pratica di condono edilizio al fine di sanare la trasformazione d'uso del piano terra da deposito ad abitazione, inoltre vi è un ampliamento interno alla sagoma dell'unità sanabile mediante una scia, nonché la presenza di collegamenti all'unità confinante, sia nell'ingresso soggiorno che nel corridoio lato notte.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento lato sud dell'immobile, scia in sanatoria : € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Note: E necessario chiudere i val porta di collegamento all'unità adiacente adiacente, e sdoppiare i collegamenti delle forniture sia elettriche che idriche. attualmente proveniente dell'unità adiacente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: si è reso necessario eseguire un aggiornamento catastale in quanto la planimetria del piano terra presentava un ampliamento, inoltre si è sdoppiato il locale deposito dall'abitazione non più consentito, il tutto come autorizzato dal giudice.

Note generali sulla conformità: l'appartamento al piano terra pur essendo un'unità ben distinta, attualmente presenta delle aperture di collegamento all'unità confinante appartenente allo stesso nucleo familiare, si rende necessario eseguire un ripristino dello stato dei luoghi murando i due vani porta di collegamento alle altre unità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Deposito [D]**

|                                                                 |                                  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato                  |
| In forza della delibera:                                        | DELIBERA CC N. 2 DEL 29/10/02018 |
| Zona omogenea:                                                  | B2                               |
| 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:                 | 0,4 mq/mq                        |
| Altezza massima ammessa:                                        | 10,5 -13,00                      |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                               |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                               |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Internamente al deposito è stato realizzato un bagno senza autorizzazioni

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: la realizzazione del bagno scia in sanatoria : € 500,00

Spese di sanatoria presunte: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: si è reso necessario sdoppiare il lo-



cale deposito dall'abitazione in quanto non più consentito, il tutto come autorizzato dal giudice.

**Note generali sulla conformità:** l'appartamento al piano terra pur essendo un unità ben distinta, attualmente presenta delle aperture di collegamento all'unità confinante appartenente allo stesso nucleo familiare, si rende necessario eseguire un ripristino dello stato dei luoghi murando i due vani porta di collegamento alle altre unità

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Descrizione:** **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'UNITA' ABITATIVA SITA AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO PLURIFAMILIARE SI COMPONE DI UN AMPIO INGRESSO SOGGIORNO COLLEGATO ALL'AMBIENTE CUCINA A Pianta Libera, DALLA CUCINA SI PASSA TRAMITE UNA PORTA INTERNA DIRETTAMENTE AD UNA SECONDA CUCINA PASSAGGIO DI ACCESSO AD UN CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO AL BAGNO E ALLA CAMERA DA LETTO. DALLA CUCINA E' POSSIBILE USCIRE SULLA CORTE ESCLUSIVA POSTA A SUD.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di** \ **Plena proprietà**

**Cod. Fiscale:** **Residenza:** Via Nazionale Sannitica n. 126 - Stato Civile:

**Eventuali comproprietari:**

**Nessuno**

**Superficie complessiva di circa mq 517,00**

**E' posto al piano:** T

**L'edificio è stato costruito nel:** 1978

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** 1986

**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** PART. 191 SUB 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

**L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0**

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione sia interno che esterno,

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

|                     |                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi             | materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>                                                  |
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> materiale: c.a. condizioni: <b>buone</b>                        |
| Fondazioni          | tipologia: <b>fondazione continua</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Strutture verticali | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>                                       |



**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello            | tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: il lotto è ben recintato e l'accesso avviene tramite il cancello scorrevole con motore elettrico                                                                                                  |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: esternamente alle persiane vi sono ulteriori infissi in alluminio con vetro singolo, a compensazione dell'infisso in legno che singolo vetro. |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                                                                                                |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di tufo portante</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                                                                         |
| Pavim. Esterna      | materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: a protezione del portone d'ingresso vi sono delle ante alla romana in alluminio bianco                                                                                                                    |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                                                                                            |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                                                                                                                                           |

**Impianti:**

|            |                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Citofonico | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                                                                                                             |
| Elettrico  | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                                                                                |
| Fognatura  | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> |
| Termico    | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                                   |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                       |                                                                                                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                                                                                                            |
| Tipologia di impianto                 | TERMOSIFONI CON TERMOCAMINO A LEGNA                                                                           |
| Stato impianto                        | BUONO                                                                                                         |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                                                                                                            |
| Note                                  | GLI IMPIANTI ELETTRICI CHE IDRICI SONO STATI ALLACCIATI ALLE UTENZE CHE FANNO CAPO ALL'ALTRA UNITA' ABITATIVA |

**Note generali impianti:** Si rende necessario eseguire nuovi allacci sia idrici che elettrici in quanto attualmente le utenze sono quelle dell'unità adiacente.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

LA CONSISTENZA VIENE CALCOLATA SULL'UNITA' ABITATIVA CONSIDERANDO LA SUPERFICIE LORDA

| Destinazione                     | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione                       | sup reale lorda        | 110,00                      | 1,00   | 110,00                 |
| area pertinenziale               | sup lorda di pavimento | 25,00                       | 0,10   | 2,50                   |
| area pertinenziale oltre i 25 mq | sup lorda di pavimento | 382,00                      | 0,02   | 7,64                   |
|                                  |                        | 517,00                      |        | 120,14                 |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Ambiente:** Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Descrizione:** Deposito [D] di cui al punto B

IL DEPOSITO SITA AL PIANO TERRA CON ACCESSO CARRABILE E' COSTITUITO DA UN UNICO AMBIENTE CON  
 ANNESSO BAGNO E CORTE ESCLUSIVA



**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di** **1000/1000** **- Piena proprietà****Cod. Fiscale:** **00000000000000000000** **- Stato Civile:****Eventuali comproprietari:****Nessuno****Superficie complessiva di circa mq 84,00****E' posto al piano: T****L'edificio è stato costruito nel: 1985****L'unità immobiliare è identificata con il numero: PART. 191 SUB 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80****L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0****Stato di manutenzione generale: sufficiente****Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione sia interno che esterno,****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:****Copertura** **tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone****Fondazioni** **tipologia: fondazione continua materiale: muratura condizioni: buone****Strutture verticali** **materiale: muratura condizioni: buone****Componenti edilizie e costruttive:****Infissi esterni** **tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: buone****Infissi interni** **tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone****Pareti esterne** **materiale: muratura di tufo portante rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone****Pavim. Esterna** **materiale: calcestruzzo condizioni: buone****Pavim. Interna** **materiale: battuto di cemento condizioni: buone****Portone di ingresso** **tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone**  
**Note: a protezione del portone d'ingresso vi sono delle ante alla romana in alluminio bianco****Rivestimento** **ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone****Rivestimento** **ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone****Impianti:**

Elettrico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 173 / 2018  
tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone  
conformità: da collaudare

## Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LA CONSISTENZA VIENE CALCOLATA SULL'UNITA' ABITATIVA CONSIDRANDO LA SUPERFICE LORDA

| Destinazione       | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| DEPOSITO           | sup reale lorda | 39,00                       | 1,00   | 39,00                  |
| AREA PERTINENZIALE | sup reale lorda | 45,00                       | 0,10   | 4,50                   |
|                    |                 | 84,00                       |        | 43,50                  |

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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:

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](http://www.casaonline.it), [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it), [www.Immobiliare.it](http://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 CASTELVENERE;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq ai 1000 €/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.882,41.

| <i>Destinazione</i>              | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione                       | 110,00                        | € 770,00               | € 84.700,00               |
| area pertinenziale               | 2,50                          | € 770,00               | € 1.925,00                |
| area pertinenziale oltre i 25 mq | 7,64                          | € 770,00               | € 5.882,80                |

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 92.507,80 |
| viale non di proprietà detrazione del 5.00%       | € -4.625,39 |
| Valore corpo                                      | € 87.882,41 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 87.882,41 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 87.882,41 |

**B. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.747,50.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| DEPOSITO            | 39,00                         | € 385,00               | € 15.015,00               |
| AREA PERTINENZIALE  | 4,50                          | € 385,00               | € 1.732,50                |

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 16.747,50 |
| Valore corpo                                      | € 16.747,50 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 16.747,50 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 16.747,50 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                   | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo economico [A3] | 120,14                  | € 87.882,41                          | € 87.882,41                   |
| B         | Deposito [D]                      | 43,50                   | € 16.747,50                          | € 16.747,50                   |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 15.694,49

Pag. 17

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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: € 85.935,42

#### Allegati

GLI ALLEGATI ALLA PERIZIA RIGUARDANO SONO: CONCESSIONE EDILIZIAI DEL 1978 E DEL 1986, CONDONO EDILIZIO DEL 1986, L'ELABORATO PLANIMETRICO AGLI ATTI E QUELLO AGGIORNATO, PER ADEGUARE CATASTALMENTE L'EDIFICIO OGGETTO DELLA PROCEDURA ALLO STATO DI FATTO, ISPEZIONE IPOTECARIA, LA PLANIMETRIA CATASTATA ALLO STATO PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO, RICHIESTA DATI AL COMUNE, STRALCIO DI MAPPA PER L'INQUADRAMENTO DELLA ZONA OGGETTO DELLA PROCEDURA, VISURE CATASTALI STORICHE DELLA PARTICELLA, STRALCIO DEL PUC, DOCUMENTI DOCFA PRESENTATI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE, RICEVUTA DI AVVENUTA VARIZIONE

Data generazione:  
11-10-2021

L'Esperto alla stima  
Ing Tiberio Russo

