

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **21/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
piano mansarda

Esperto alla stima: Arch. Luca Valerio Lonardo
Codice fiscale: LNRLVL83C17A783E
Email: lv.lonardo@gmail.com
Pec: lucavalerio.lonardo@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Corpo: Appartamento piano mansarda

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nata a BENEVENTO (BN) il 17/04/1958 C.F. OMISSIS OMISSIS nato a COLLE SANNITA (BN) il 08/10/1952 C.F. OMISSIS, foglio 35, particella 30, subalterno 5, indirizzo via Vincenzo Gioberti snc, piano S1 - 1, comune Colle Sannita, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 161 m² Totale: escluse aree scoperte: 156 m², rendita € Euro 402,84

2. Stato di possesso

Bene: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Corpo: Appartamento piano mansarda

Possesso: Occupato da Debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Corpo: Appartamento piano mansarda

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Corpo: Appartamento piano mansarda

Creditore Procedente: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Creditore Iscritto non intervenuto : OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Corpo: Appartamento piano mansarda

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Bene: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Corpo: Appartamento piano mansarda

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Corpo: Appartamento piano mansarda

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vincenzo Gioberti 1 - Colle Sannita (BN) - 82024

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

Valore complessivo intero: 82.025,00

Beni in **Colle Sannita (BN)**
Località/Frazione
Via Vincenzo Gioberti 1

Lotto: 001 - Appartamento piano mansarda

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: Appartamento piano mansarda.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Colle Sannita (BN) CAP: 82024, via Vincenzo Gioberti 1

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a BENEVENTO (BN) il 17/04/1958 C.F. OMISSIS OMISSIS nato a COLLE SANNITA (BN) il 08/10/1952 C.F. OMISSIS, foglio 35, particella 30, subalterno 5, indirizzo via Vincenzo Gioberti snc, piano S1 - 1, comune Colle Sannita, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 161 m² Totale: escluse aree scoperte: 156 m², rendita € Euro 402,84

Derivante da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 40876 - COMPRAVENDITA Rettifica la trascr. n.11290/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 8192.2/2016 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 11/10/2016

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Confini: L'immobile confina con vano scala comune da cui è fornito accesso e sui vari lati con corte comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto è sito al piano 1 mansarda di un fabbricato di complessivi 2 livelli fuori terra e piano seminterrato, su corte comune recintata confinante con Strada Statale 212 ed accesso su via Gioberti tramite cancello. Si tratta di zona semiperiferica a poca distanza dal centro storico, a densità medio-bassa, di recente edificazione ed a prevalente carattere residenziale sita all'ingresso sud del comune, confinante con aree agricole e vicina ad area di insediamenti produttivi. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie, dotata di marciapiedi e limitate aree di parcheggio. Nel quartiere sono presenti servizi e piccole attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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: Circello.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF di Campolattaro, Parco Regionale del Matese.

Attrazioni storiche: Borghi storici limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus extraurbani per Benevento circa 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

-Trascrizione:

contro del 21/02/2025 - Registro Particolare 1585 Registro Generale 1919

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 320/2025 del 05/02/2025

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Colle Sannita (BN)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di condanna; Iscritto/trascritto a Benevento in data 27/01/2025 ai nn. 783/57; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 11.592,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BDM Banca Spa contro, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Benevento in data 24/12/2013 ai nn. 14526/910; Importo ipoteca: € 258.000,00; Importo capitale: € 129.000,00; Note: Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo inerente oltre il sub.5 in oggetto anche il sub.3 non oggetto della presente procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento piano mansarda

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 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: Secondo quanto riferito nel corso del sopralluogo non è presente alcun documento APE che attesti la prestazione energetica dell'immobile. A causa della mancanza del libretto d' impianto il sottoscritto CTU non può emettere l' APE poiché in base a quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 all'atto dell'emissione dell'APE, se non presente il libretto d'impianto è obbligatorio che sia redatto da un tecnico abilitato e dotato degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a COLLE SANNITA (BN) il 07/06/1927, OMISSIS; Usufrutto 1000/1000; OMISSIS nata a MALLES VENOSTA (BZ) il 05/11/1958, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000. **proprietario/i ante ventennio al 18/07/2006.** In forza di atto di compravendita.

Note: Atto del 11/11/1991 Pubblico ufficiale NICOLA DI GIOVINE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 15717 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 8815.4/1991 in atti dal 14/02/1992

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a MALLES VENOSTA (BZ) il 05/11/1958, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000. dal 18/07/2006 al 20/12/2012. In forza di atto di compravendita.

Note: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 18/07/2006 - RIUNIONE USUFRUTTO OMISSIS Voltura n. 6485.1/2012 - Pratica n. BN0138215 in atti dal 15/06/2012

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a BENEVENTO (BN) il 17/04/1958, OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni; OMISSIS nato a COLLE SANNITA (BN) il 08/10/1952, OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. dal 20/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a Benevento, in data 24/12/2012, ai nn. 11290.1/40876.

Note: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 40876 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trasc. n.8192/2016 Nota presentata con Modello Unico n. 11290.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 24/12/2012

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: L.E. n. 5 del 08/02/1978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: L.E. n. 21 del 04/06/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: PdC in sanatoria n. 12C del 25/05/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Numero pratica: SCIA in sanatoria prot. n. 8437 del 21/11/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	PUC adottato con delibera n. 28 del 05/07/2023
In forza della delibera:	delibera n. 28 del 05 luglio 2023
Zona omogenea:	Tessuto compatto in territorio urbanizzato (z.t.o. BR1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 56 - Prescrizioni per il Tessuto prevalentemente residenziale da completare e riqualificare (z.t.o BR)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento piano mansarda**

L'appartamento in oggetto è sito al piano 1 mansarda di un fabbricato indipendente su corte comune di pertinenza. Ad esso si accede dal predetto spazio tramite vano scala in comune con altro appartamento sito al piano rialzato. Non è presente ascensore.

L'immobile si compone di ingresso unico con soggiorno in comunicazione con cucina - pranzo con terrazzino dotato di semplice copertura in lamiera coibentata. Alla zona notte composta da 3 vani si accede tramite corridoio. L'unico bagno presente è accessibile tramite stanza intermedia. In generale l'altezza media complessiva si attesta su 2,7 m, escludendo le parti <1,5 m presenti nelle stanze ed utilizzabili di norma come deposito o spazio tecnico dato l'abbassamento del solaio di copertura inclinato.

E' presente un piccolo spazio di deposito sottoscala al piano seminterrato, alla fine della scala comune.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: OMISSIS - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: 1 (mansarda) con piccolo deposito sottoscala al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le finiture esterne sono in sufficienti condizioni di manutenzione. L'interno risulta ben tenuto e con buone finiture, sebbene non sia possibile constatare la conformità degli impianti secondo normativa vigente. La caldaia che alimenta il riscaldamento autonomo non è dotata di libretto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone Note: Stima, data la tipologia di fabbricato.
Strutture verticali	materiale: muratura 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
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Varie:

Rivestimento di soffitti e pareti variabile tra intonaco spruzzato e perline di legno.

Impianti:

Elettrico	condizioni: da normalizzare conformità: non rilevabile Note: Presente sia sottotraccia che con trecce a vista.
-----------	---

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **non rilevabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non rilevabile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	Funzionante ma non risulta possibile constatarne la conformità.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a metano
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	Funzionante ma non risulta possibile constatarne la conformità.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto idrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	Funzionante ma non risulta possibile constatarne la conformità.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo applicando la metodologia illustrata nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio: a) vani principali e accessori diretti. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La valutazione è stata operata sulla base del rilievo al confronto con la superficie censita presso l'Agenzia delle Entrate, agli atti del procedimento, che risulta corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo e rilievo, assimilata ai sensi del DPR n.138/1998, applicando al totale il valore unitario delle Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero un valore compreso tra € 400/mq ed € 600/mq per locali in condizioni normali, a confronto con valori di mercato compresi tra € 300/mq ed € 600/mq, assumendo in questo caso il valore di € 500,00/mq considerate le caratteristiche dell'immobile sito al piano 1 senza ascensore e con vincoli di altezza dovuti al livello mansarda, ma con disponibilità di corte comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	157,00	1,00	157,00
Sup. h inferiore 1,5 m	sup lorda di pavimento	18,00	0,00	0,00
Terrazzo coperto	sup lorda di pavimento	15,00	0,35	5,25
		190,00		162,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: R1

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

Accessori

Appartamento piano mansarda

1. Cantina

Posto al piano -1

Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq

Valore a corpo: € 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è quello che si basa sul procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, tenendo nel giusto conto le caratteristiche generali che influenzano il valore di mercato che sono da individuarsi tra le seguenti: - ubicazione - esposizione - epoca di costruzione - destinazione - caratteristiche costruttive - stato di manutenzione - superficie - regolarità urbanistica ed amministrativa. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha avuto contatti con tecnici ed agenzie immobiliari operanti in zona ed ha tenuto in debito conto le banche dati delle quotazioni Immobiliari della provincia di Benevento elaborate dall'Agenzia del Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Colle Sannita;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Colle Sannita;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro medio di zona per la destinazione principale varia tra 400 €/mq ed i 600 €/mq in base ai valori dell'osservatorio immobiliare. Tale valore sembra trovare solo parzialmente riscontro in riferimento agli immobili presenti sul mercato con caratteristiche simili nelle aree periferiche del Comune di Colle Sannita e comuni limitrofi con simili caratteristiche, che variano da un minimo di 300 €/mq circa ad un massimo di 600 €/mq. I dati raccolti evidenziano comunque la scarsa attività del mercato con un'offerta superiore alla domanda.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano mansarda. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	157,00	€ 500,00	€ 78.500,00
Sup. H inferiore 1,5 m	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Terrazzo coperto	5,25	€ 500,00	€ 2.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.125,00
Valore Finale			€ 81.125,00
Valore corpo			€ 81.125,00
Valore Accessori			€ 900,00
Valore complessivo intero			€ 82.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.012,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano mansarda	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	162,25	€ 82.025,00	€ 41.012,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 82.025,00**ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA E PARTE INTEGRANTE DELLA STESSA:**

Allegato 1_RGE 21-2025_ALL 1_ DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 Allegato 2_RGE 21-2025_ALL 2_ ISPEZIONI IPOTECARIE
 Allegato 3_RGE 21-2025_ALL 3_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 Allegato 4_RGE 21-2025_ALL 4_ RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
 Allegato 5_RGE 21-2025_ALL 5_ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Data generazione:
 31-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Valerio Lonardo