
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RED SEA SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **51/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Montesarchio

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Del Sole n.40 - Ponte
Email: vittoriaucci1@gmail.com
Pec: vittoria.ucci@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Montesarchio

Corpo: Montesarchio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietario:

indirizz
rizzo via Caracciolo Francesco snc, piano T, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 118 mq, rendita € euro 340,86

, indirizz
rizzo via Caracciolo Francesco snc, piano 1 piano, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 194 mq, rendita € euro 596,51

2. Stato di possesso

Bene: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Montesarchio

Corpo: Montesarchio

Possesso: Occupato da Famiglia [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Montesarchio

Corpo: Montesarchio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Montesarchio

Corpo: Montesarchio

Creditori Iscritti: RED SEA SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016



Lotto: 001 - Montesarchio

Corpo: Montesarchio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Montesarchio

Corpo: Montesarchio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Montesarchio

Corpo: Montesarchio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA Caracciolo Francesco SNC - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - Montesarchio

Valore complessivo intero: 220.400,00 Euro



Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione
VIA Caracciolo Francesco SNC

Lotto: 001 - Montesarchio

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

Fg. 38 part.IIa 349 sub.12 Comune di Montesarchio

-Trascrizione del 03/07/2009 Reg. Part. 6544 Reg. Generale 9205

Atto tra vivi –Donazione Accettata

-Trascrizione del 03/07/2009 Reg. Part. 6545 Reg. Generale 9206

Atto tra vivi – Compravendita

-Iscrizione del 26/01/2010 Reg. Part. 11 Reg. Generale 915

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- Trascrizione del 16/10/2013 Reg. Part. 8518 Reg. Generale 11021

Atto tra vivi – Costituzione di Fondo Patrimoniale

-Trascrizione del 19/07/2021 Reg. Part. 6112 Reg. Generale 7694

Atto esecutivo – verbale Pignoramento immobile

-Trascrizione del 26/09/2022 Reg. Part. 8345 Reg. Generale 10069

Atto esecutivo – verbale Pignoramento immobile

-Trascrizione del 28/07/2023 Reg. Part. 4017 Reg. Generale 5381

Atto esecutivo – verbale Pignoramento immobile

Fg. 38 part.IIa 349 sub.11 Comune di Montesarchio

-Trascrizione del 03/07/2009 Reg. Part. 6544 Reg. Generale 9205

Atto tra vivi –Donazione Accettata

-Trascrizione del 03/07/2009 Reg. Part. 6545 Reg. Generale 9206

Atto tra vivi – Compravendita

-Iscrizione del 26/01/2010 Reg. Part. 11 Reg. Generale 915

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondario

- Trascrizione del 16/10/2013 Reg. Part. 8518 Reg. Generale 11021

Atto tra vivi – Costituzione di Fondo Patrimoniale

-Trascrizione del 19/07/2021 Reg. Part. 6112 Reg. Generale 7694

Atto esecutivo – verbale Pignoramento immobile

-Trascrizione del 26/09/2022 Reg. Part. 8345 Reg. Generale 10069



Atto esecutivo – verbale Pignoramento immobile

-Trascrizione del 28/07/2023 Reg. Part. 4017 Reg. Generale 5381

Atto esecutivo – verbale Pignoramento immobile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Montesarchio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN) CAP: 82016, VIA Caracciolo Francesco SNC

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

terno 11, indirizzo via Caracciolo Francesco snc, piano T, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 118 mq, rendita € euro 340,86

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

terno 12, indirizzo via Caracciolo Francesco snc, piano 1 piano, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 194 mq, rendita € euro 596,51

La particella 349 del Fg. 38 confina a Nord con la part.Illa 506 e Ovest con la part.Illa 1321 del Fg. 38 comune di Montesarchio .Ad Est con la strada.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna per entrambi gli immobili

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramenti si trovano nella zona periferica del paese di Montesarchio. La zona è ricca di attività commerciali. Agli immobili si accede dalla strada della circumpollazione esterna del paese di Montesarchio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello e Torre di Montesarchio - Museo Archeologico Nazionale del Sannio Caudino.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Famiglia _____, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non Presenti

Dati precedenti relativi ai corpi: Montesarchio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: non presenti

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:

Fg. 38 part.IIa 349 sub.12 Comune di Montesarchio

Titolare/Proprietario: _____ ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

Precedenti Proprietari:

Fino al 29/06/2009:



Fino al 25/5/2009:

proprietario

Fg. 38 part.IIa 349 sub.11 Comune di Montesarchio

Titolare/Proprietario:
Titolo/i) .

ad oggi (attuale/i propieta-

usfruttuario (DECEDUTO)

Precedenti Proprietari:
Fino al 29/06/2009:

Fino al 25/5//2009:

proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 1686 anno 1978
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/12/1978 al n. di prot.
Rilascio in data 29/12/1978 al n. di prot. 1362

Numero pratica: C.E. 1780 del 2/06/1979
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante C.e.n.1686 del 29/12/1978
Oggetto: variante
Presentazione in data 02/06/1979 al n. di prot. 9649
Rilascio in data 23/06/1979 al n. di prot. 1487

Numero pratica: concessione Edilizia n.5395 /1999
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: adeguamento fabbricato
Oggetto: variante
Presentazione in data 04/08/1998 al n. di prot. 13825
Rilascio in data 25/02/1999 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

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 civile [A2]** di cui al punto **Montesarchio**

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in un fabbricato composto da tre piani. Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati a piano terra e al primo piano. Ogni appartamento è di circa 150 mq. L'immobile a piano terra però è composto da cucina, camera da letto e bagno e da un deposito di circa 70 mq. Quindi l'area abitativa reale è di 80 mq. Al primo piano si accede attraverso un scala interna (si accede dal portone principale) che poi prosegue al piano superiore. L'appartamento al primo piano è composto da una cucina, un salone, tre camere da letto, doppi servizi e un corridoio. L'immobile non è dotato di ascensore. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico. Gli immobili non sono collegati né alle fognature né all'acquedotto. Il deposito situato al piano terra ha il pavimento di ceramica ma le pareti sono solo intonacate e anche un ingresso indipendente con un portone d'acciaio. Entrambi gli appartamenti hanno pavimentazione di ceramica.

1. Quota e tipologia del diritto

Fig. 38 part.IIa 349 sub.12 Comune di Montesarchio

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Primo piano

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999



L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 metri

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni caldaia a pallet- caminetto
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

2. Quota e tipologia del diritto

Fg. 38 part.IIa 349 sub.11 Comune di Montesarchio

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: Anno 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.45 metri

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

Stato di manutenzione generale: discreto



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni caldaia a pallet- caminetto
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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Fg. 38 part.IIa 349 sub.11 Comune di Montesarchio**

L'appartamento identificato al Fg.38 part.IIa 349 sub.11 situato al piano terra è composto da una cucina, camera da letto, un bagno e un deposito. La parte abitativa è circa 80 mq. mentre il deposito circa 70 mq.

Fg. 38 part.IIa 349 sub.12 Comune di Montesarchio

L'appartamento identificato al Fg.38 part.IIa 349 sub.12 che è situato al primo piano è composto da una cucina, un salone, tre camere da letto, doppi servizi e un corridoio. La superficie è di circa 150 mq.

Si precisa che l'edificio ha un ingresso comune che tramite una scala si accede ai vari appartamenti.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

Montesarchio

1. Parcheggio

Posto al piano piano terra

Destinazione urbanistica: servizio dell'immobile si accede direttamente dalla strada



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:

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall' Osservatorio OMI di Benevento.
Agenzie Immobiliari locali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Provinciale di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Direzione Provinciale di Benevento; Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Montesarchio;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Immobile Fg.38 part.IIa 349 sub.11 circa 700,00 Euro/ Mq. coefficiente deposito=0,60

Immobile Fg.38 part.IIa 349 sub.12 circa 900,00 Euro/ Mq.

8.3 Valutazione corpi:

Montesarchio. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parcheggio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 220.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo Fg. 38 part.IIa 349 sub.11 e sub.12			€ 220.400,00
Valore corpo			€ 220.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Montesarchio Sub.11	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parcheggio	80 mq. appartamento 70 mq. deposito	€ 85.400,00	€ 85.400,00
Montesarchio Sub.12	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parcheggio	150 mq. appartamento	€ 135.000,00	€ 135.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



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

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: € 220.400,00

Allegati

ISPEZIONI IPOTECARIE

VISURE STORICHE IMMOBILI

PLANIMETRIE

C.E. RILASCIATA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNE DI MONTESARCHIO

FOTO DEGLI IMMOBILI

Data generazione:

20-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci

