
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **27/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROSARIO MOLINO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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 Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

5, diritto di proprietà pari a 1000/1000, foglio 46, particella 623, subalterno 98, scheda catastale A783, indirizzo Via Capasso Torre, n.3, piano 2, comune BENEVENTO (BN), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 90 mq, rendita € 539,70

foglio 46, particella 623, subalterno 116, scheda catastale A783, indirizzo Via Capasso Torre, n.3, piano S1, comune BENEVENTO (BN), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 43,02

foglio 46, particella 623, subalterno 128, scheda catastale A783, indirizzo Via Capasso Torre, n.3, piano S1, comune BENEVENTO (BN), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie 4 mq, rendita € 7,85

2. Stato di possesso

Bene: Via Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Capasso Torre, n. 3 - RIONE LIBERTA' - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 64.923,04

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **RIONE LIBERTA'**
Via Capasso Torre, n. 3

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 economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Rione Libertà, via Capasso Torre, n. 3

Note: I beni esegutati sono identificati al foglio 46 particella 623 subalterni 98-116-128. Si tratta di un appartamento al piano secondo, con annessi box auto e un locale deposito al piano seminter-rato.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: beni propri

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], diritto di proprietà pari a 1000/1000, foglio 46, particella 623, subalterno 98, scheda catastale A783, indirizzo Via Capasso Torre, n.3, piano 2, comune BENEVENTO (BN), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 90 mq, rendita € 539,70

Derivante da: VARIAZIONE del 30/04/2003 Pratica n. 99228 in atti dal 30/04/2003 DIVISIONE-VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 1184.1/2003)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], diritto di proprietà pari a 1000/1000, foglio 46, particella 623, subalterno 116, scheda catastale A783, indirizzo Via Capasso Torre, n.3, piano S1, comune BENEVENTO (BN), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 43,02

Derivante da: VARIAZIONE del 30/04/2003 Pratica n. 99228 in atti dal 30/04/2003 DIVISIONE-VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 1184.1/2003)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], diritto di proprietà pari a 1000/1000, foglio 46, particella 623, subalterno 128, scheda catastale A783, indirizzo Via Capasso Torre, n.3, piano S1, comune BENEVENTO (BN), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie 4 mq, rendita € 7,85

Derivante da: VARIAZIONE del 30/04/2003 Pratica n. 99228 in atti dal 30/04/2003 DIVISIONE-VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 1184.1/2003)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul terrazzo di fronte la cucina è stata realizzata

una veranda e una divisione dello stesso, con elementi in alluminio e vetro.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: veranda realizzata sul terrazzo di fronte la cucina con porta divisoria

S.C.I.A. in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: La pratica di regolarizzazione è subordinata dall'approvazione dell'assemblea condominiale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni eseguiti sono siti nel comune di Benevento (BN), precisamente all'ingresso della città, in località Rione Libertà. La zona è ben urbanizzata e ben collegata col centro-città. Nella zona circostante i suddetti beni, vi sono complessi condominiali e attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale 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: miste

Importanti centri limitrofi: San Leucio del Sannio a 6,6 km; Pietrelcina a 9,2 km; AVELLINO a 23,9 km; Sant'Angelo a Cupolo a 6,9 km; CASERTA a 38,2 km..

Attrazioni paesaggistiche: Altopiano di Montalto a nord del monte omonimo (880 m), tra Cerreto Sannita, Pietraroia, Morcone, con un circuito di oltre 3500 m; Il pianoro di Campitello (1075 m) tra i monti di Vitulano con un circ.

Attrazioni storiche: L'Arco di Traiano costruito tra il 115 e il 117 d.c è stato dedicato all'imperatore Traiano per inaugurare la Via Traiana che collegava Benevento a Brindisi. Il Teatro Romano fatto edificare dall'impe.

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria Benevento - Foggia 75 km, linea ferroviaria Benevento - Cancelli 34 km, linea ferroviaria Benevento - Avellino 25 km, linea ferroviaria Benevento - Campobasso 47 km, linea ferroviaria Benevento - Napoli 52 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 25/03/2024 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 16/06/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a

BENEVENTO in data 21/06/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 84000,00; Importo capitale: € 42000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: iscr. n.3373 del 05/12/2003; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 25/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90184,40; Importo capitale: € 45092,22.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 545 € (come da "Bilancio preventivo" del 2024).

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: 2902.99 €.

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà: 20.96 (Vedesi tabelle condominiali allegate)

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: OMISSIS al 19/11/2003 . In forza di atto amministrativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: "LA PRESENTE TRASCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN FORZA DEL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, EMANATO DI CONCERTO CON IL MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI, IN DATA 21-11-2002 E PUBBLICATO NEL SUPPLEMENTO ORDINARIO N.21 ALLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 28-11-2002 CUI SI SONO TRASFERITI ALLA SOCIETA' S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. DI CUI QUADRO C) I BENI IMMOBILI APPARTENENTI ALL'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA IN SIGLA (I.N.P.D.A.P.) INDIVIDUATI CON DECRETO DIRIGENZIALE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DEL 05-11-2002 N.38602 IN G.U. N.274/2002 E SUCCESSIVO DECRETO DIRIGENZIALE DI RETTIFICA DELLA STESSA AGENZIA DEL DEMANIO N.36280/2003"

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 146 del 1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un insediamento residenziale denominato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/02/1990 al n. di prot. 9463

Rilascio in data 18/05/1990 al n. di prot. 2295

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1991 al n. di prot.

NOTE: La pratica e gli elaborati sono stati depositati al Genio Civile di Benevento ai sensi della legge 05/11/1971 n. 1086, con numero di ordine 9903 in data 07/09/1990.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N.27 del 27-07-2011
Zona omogenea:	ZONA B2 - SUOLO AD USO URBANO CONSOLIDATO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

I beni oggetto d'esecuzione sono identificati al foglio 46 particella 623 subalterni 98-116-128, siti nel comune di Benevento (BN), in località Rione Libertà. Si tratta di un appartamento in un complesso residenziale di sei piani, con annessi box auto e locale deposito. Le fondazioni dell'edificio sono state realizzate con reticolo di travi rovesce in c.a. e struttura intelaiata in c.a. in elevazione. L'appartamento in questione (sub. 98), sito al piano secondo, è composto da: un ampio soggiorno, con annesso terrazzo comunicante con la

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire alcun certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Note	Non è stato possibile reperire alcun certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non è stato possibile reperire alcun certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile reperire alcun certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I beni esegutati sono identificati al foglio 46 particella 623 subalterni 98-116-128, rispettivamente: abitazione di tipo economico con terrazzi, box auto e locale deposito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00
TERRAZZI	sup reale lorda	23,00	0,35	8,05

BOX AUTO	sup reale lorda	17,00	0,60	10,20
LOCALE DEPOSITO	sup reale lorda	3,00	0,30	0,90
		126,00		102,15

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 - 2024

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenza di tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

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 www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, 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 BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Del comune di Benevento (BN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. 600 - max 850.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.144,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	83,00	€ 850,00	€ 70.550,00
TERRAZZI	8,05	€ 850,00	€ 6.842,50
BOX AUTO	10,20	€ 850,00	€ 8.670,00
LOCALE DEPOSITO	0,90	€ 850,00	€ 765,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.827,50
VETUSTA' detrazione del 10.00%			€ -8.682,75
Valore corpo			€ 78.144,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.144,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.144,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	102,15	€ 78.144,75	€ 78.144,75

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%)	€ 11.721,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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:	€ 64.923,04
---	-------------

Allegati

VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE DEI SUBALTERNI, RILIEVO FOTOGRAFICO, STRALCIO PROGETTO ARCHITETTONICO, STRALCIO PLANIMETRIE DI PROGETTO, RENDICONTAZIONE CONDOMINIALE, ELENCO SUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO, CONCESSIONE EDILIZIA, COLLAUDO E ABITABILITA', ATTO DI FUSIONE, CONVENZIONE, PERIZIA.

Data generazione:
09-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo