
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **4/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Unità Immobiliare
Fg. 6 part. 260 sub. 1

Esperto alla stima: GEOM. [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: VIA CASSELLI 1 - 82100 BENEVENTO
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

Corpo: A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 6, particella 260, subalterno 1, indirizzo C/da Porretta, piano 1, comune Moiano, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 Vani, superficie 100, rendita € 253,06

2. Stato di possesso

Bene: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

Corpo: A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

Corpo: A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

5. Comproprietari

Beni: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

Corpo: A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

Corpo: A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)



Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

Corpo: A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: C/da Porretta - C/da Porretta - Moiano (BN) - 82010

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

Valore complessivo intero: 39.950,00



Beni in Moiano (BN)
Località/Frazione C/da Porretta
C/da Porretta

Lotto: 01 - Unità Immobiliare Fg. 6 part. 260 sub. 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Moiano (BN) CAP: 82010 frazione: C/da Porretta, C/da Porretta

Note: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è del tipo residenziale ed è ubicato al Piano Primo (Rialzato) di un fabbricato con struttura in c.a. composto da un piano Seminterrato (Cantina- to), e 3 piani fuori terra.

Quota e tipologia del diritto

1/2 d [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 260, subalterno 1, indirizzo C/da Porretta, piano 1, comune Moiano, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 Vani, superficie 100, rendita € 253,06

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dal sopralluogo effettuato il 07/06/2024 l'unità immobiliare risulta essere conforme alla planimetria catastale in essere.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità Immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è sita in Moiano alla C/da Porretta ed è censita al Catasto al Fg.6 part.IIIa 260 Sub. 1. L'unità Immobiliare è parte di un condominio residenziale del tipo economico e popolare nella zona periferica del Comune di Moiano (BN).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: NO.
Attrazioni paesaggistiche: NO.
Attrazioni storiche: NO.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dal sopralluogo effettuato il 07/06/2024 l'unità immobiliare risulta essere libero da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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: Il condomino non viene gestito da nessun Amministratore pro-tempore, pertanto le spese condominiali sono gestite dai singoli condomini

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: L'immobile non è provvisto di attestazione di prestazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sita in Moiano (BN) alla C/da Porretta al Piano Primo di un fabbricato condominiale del tipo residenziale economico popolare ed è così composto:

N°	1	ingresso
N°	1	Cucina
N°	1	Soggiorno
N°	2	Camere
N°	1	Bagno

Al Piano Seminterrato (Cantinato) è oggetto di esecuzione immobiliare anche un locale cantina individuata con il N°1 delle dimensioni mt. 3,00 x 3,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 100,00

E' posto al piano: Primo (rialzato)

ha un'altezza utile interna di circa m. H= mt. 2,80



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 Piani e di cui interrati n. 1 piano Seminterrato (Cantinato)

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al sopralluogo effettuato il giorno 07/06/2024 risulta essere in condizioni fatiscenti, si presenta abbandonato e privo di ogni opera di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti condizioni: da demolire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da demolire
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da demolire
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: da demolire
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: da demolire
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: da demolire

Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da demolire conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
		100,00		100,00

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: 2024

Zona: Miano (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4 Tipo economico Popolare

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Scadente



Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori

A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)

1. Cantina

Identificato al n. 1
Posto al piano Seminterrato
Composto da Locale Cantina
Sviluppa una superficie complessiva di mq. 9,00 mq
Destinazione urbanistica: cantina
Valore a corpo: €700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criteri estimativi OMI (osservatorio mercato immobiliare, riferiti al Comune di Moiano (BN) periodo 1/2024

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Moiano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Moiano (BN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per destinazione residenziale economico e popolare €.550/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1). Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	100,00	€ 550,00	€ 55.000,00
Valore corpo			€ 55.000,00
Valore Accessori			€ 700,00
Valore complessivo intero			€ 55.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A (unità Immobiliare Fg. 6 part.260 sub.1)	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	100,00	€ 55.700,00	€ 55.700,00



8.4 Adeguali e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
deprezzamento per condizioni generali	€ -15.000,00
certificazione energetica (APE)	€ -250,00
certificato di agibilità	€ -500,00
Valore complessivo da perizia	€ 55.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€39.950,00
---	------------

Data generazione:
09-07-2024

L'Esperto alla stima
[Redacted Signature]
[Redacted Stamp]
[Redacted Stamp]

