Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **151/2021 riunita a 249/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2024 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO
FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Esperto alla stima: Arch. Silvia Rapuano
Codice fiscale: RPNSLV87C54A783H
Email: silviarapuano@gmail.com
Pec: silvia.rapuano@archiworldpec.it

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
[redacted] [redacted] (CF [redacted]), nato a [redacted] (BN) il [redacted] foglio 79, particella 206, subalterno 14, indirizzo viale Principe di Napoli, piano primo, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 , superficie 100, rendita € 624,91

2. Stato di possesso

Bene: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14
Possesso: Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2022 registrato per l'importo di euro 4.560,00 con cadenza mensile.Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione dell'immobile è stato sottoscritto in data successiva al pignoramento di cui alla procedura esecutiva de-quo..Registrato a Benevento il 01/03/2022 ai nn.1137 serie 3TTipologia contratto: 3+2, scadenza 04/03/2025

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14
Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI

5. Comproprietari

Beni: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

Corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14
Valore complessivo intero: 72.388,13

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **località rione Stazione**
Viale Principe di Napoli, n 103

Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 14

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Sono state estratte telematicamente dal Sister dell'Agenzia delle Entrate: 1) visure catastali aggiornate al 27/01/2024 relative al fabbricato in oggetto; 2) estratto di mappa aggiornato; 3) Ispezione ipotecaria riferita all'ultimo ventennio. Ulteriore documentazione ipocatastale è già presente nel fascicolo.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - E' stata estratta dal sister la visura ipotecaria come appresso distinta: 1) TRASCRIZIONE del 04/11/2021 - Registro Particolare 9247 Registro Generale 11452 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3484/2021 del 13/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Dai sistemi telematici non risultano altre eventuali attività oltre quelle suindicate.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: località rione Stazione, Viale Principe di Napoli, n 103

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] (CF [redacted]), nato a [redacted] (BN) il [redacted] foglio 79, particella 206, subalterno 14, indirizzo viale Principe di Napoli, piano primo, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 , superficie 100, rendita € 624,91
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA''
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in oggetto, censito in catasto al foglio n. 79 p.lla 206 sub 14, si trova in zona centrale e prossima al centro storico della città di Benevento e precisamente nel Rione Stazione. Si trova a ridosso della strada denominata Viale Principe di Napoli (arteria principale cittadina). La zona è fornita di ottime infrastrutture sia primarie che secondarie oltre che ben servita da servizi (attività commerciali, scuole, negozi di vario genere, ecc..). La zona è ben servita da collegamenti sia stradali che ferroviari trovandosi in posizione strategica. Inoltre dalla stessa sono facilmente raggiungibili, anche a piedi, sia il centro storico della città nonchè monumenti di elevato pregio stori-

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

co ed artistico. La zona è munita di parcheggi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale 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: centro commerciale (ottima), scuole primarie, secondarie di I° e II° grado (ottima), Asilo nido e scuole dell'infanzia (ottima), Ospedale Sacro Cuore di Gesù Fatebenefratelli (Ottima), Farmacie (Ottima), Supermercati (Ottima), Banche e Uffici postali (Ottima), Ristoranti e strutture alberghiere (Ottima), Varie attività commerciali di uso comune (Ottima)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: centro storico.
Attrazioni paesaggistiche: Fiume Calore, parchi, villa comunale, pista ciclabile, campi e palazzetti dello sport, ecc.. .
Attrazioni storiche: Chiese e monumenti di pregio e di notevole interesse (teatro romano, Arco di Traiano, Duomo, Chiesa santa Sofia, Basilica Madonna delle Grazie, ecc..).
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Benevento 300 metri, Terminal Autobus 1,4 km, Fermate Autobus 50 metri, Tangenziale ovest - SS n. 7 1,4 km, Strada Statale Telesina SS n. 372 (Arteria colleg 1,4 km, Strada Provinciale SP 71 1,4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 25/02/2022 registrato per l'importo di euro 4.560,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione dell'immobile è stato sottoscritto in data successiva al pignoramento di cui alla procedura esecutiva de-quo..
Registrato a Benevento il 01/03/2022 ai nn.1137 serie 3T
Tipologia contratto: 3+2, scadenza 04/03/2025

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI contro [redacted] Iscritto/trascritto a benevento in data 04/11/2021 ai nn. 11452/9247; Importo ipoteca: € 251.953,02 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14

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

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

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 E' PRESENTE ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012
Norme tecniche di attuazione:	L''immobile ricade in zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale
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:	0,216
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le prescizioni di zona B1 dispongono: Per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed uni-

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

	taria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona. Gli indici suddetti si riferiscono a lotti non edificati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La disciplina di zona consente interventi di completamento laddove sussistano previsioni di intervento formulate attraverso piano progetto approvati, conformi al precedente PRG, parzialmente attuate in applicazione di disciplina di zona del tipo B e/o C, riclassificata nel PUC vigente in conseguenza della avvenuta edificazione come zona B, fermo restando il rispetto e l'ottemperanza degli accordi di convenzione sot-toscritti. Non sono ammesse varianti ai piano pro-getto approvati che prevedono incrementi volu-metrici.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'''immobile ricade in zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14**

L'APPARTAMENTO IN OGGETTO E' COSTITUITO DA INGRESSO, CUCINA, TINELLO, BAGNO E N. 3 STANZE DA LETTO. L'ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE, REALIZZATA IN EPOCA ANTECEDENTE AL 01/09/1967, SI PRESENTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NECESSITA DI LIEVI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**
E' posto al piano: SECONDO
L'edificio è stato costruito nel: ante 1/09/1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 metri

Stato di manutenzione generale: buono

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

Condizioni generali dell'immobile: L'APPARTAMENTO NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON SONO STATI RINVENUTE CERTIFICAZIONI DI COLLAUDO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	NON SONO STATI RINVENUTE CERTIFICAZIONI DI COLLAUDO

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
L'appartamento è costituito da ingresso / disimpegno , cucina, tinello, bagno e 3 camere da letto. La superficie complessiva lorda è pari a 104 mq di cui 101 mq coperta (abitabile) e 3 mq di balcone (accessibile dall'appartamento).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	101,00	1,00	101,00
balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

		104,00		**102,50**

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: 1-2023

Zona: benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello desunto dalla banca dati dell' osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore unitario, espresso in €*mq, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

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: Sono stati considerati, ai fini di una corretta stima, anche i valori di mercato di immobili simili desunti da indagini condotte telematicamente da agenzie immobiliari. Il valore di mercato per un immobile simile è variabile tra 900 - 1000 €/mq.
Tale valore tiene conto anche delle difficoltà odierne riscontrabili nel mercato immobiliare dovute anche agli incrementi dei tassi di interessi dei mutui.

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): € / mq 925,00 (media del valore OMI max €1.050,00 ed il valore OMI minimo € 800,00) .

8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.162,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	101,00	€ 925,00	€ 93.425,00
balcone	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.625,00
Assenza ascensore, necessità di interventi di manutenzione ed efficienta-	€ -9.462,50
Valore corpo	€ 85.162,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.162,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.162,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 14	Abitazione di tipo civile [A2]	102,50	€ 85.162,50	€ 85.162,50

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%)	€ 12.774,38
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:	**€ 72.388,13**

Allegati
RGE 249_2018_Verbale sopralluogo;
RGE 249_2018_Visura attuale immobile foglio 79 p.lla 206 sub 11;
RGE 249_2018_Visura attuale immobile foglio 79 p.lla 206 sub 7;
RGE 249_2018_Mappa attuale immobile foglio 79 p.lla 206;
RGE 249_2018_Planimetria Catastale foglio 79 p.lla 206 sub 11;
RGE 249_2018_Planimetria Catastale foglio 79 p.lla 206 sub 7;
RGE 249_2018_Ispezione Ipotecaria RG 13853 del 21.12.2012;
RGE 249_2018_Ispezione Ipotecaria RG 12668 del 21.12.2016;
RGE 249_2018_Ispezione Ipotecaria RG 14040 del 24.12.2018;
RGE 249_2018_Proposta di intervento A.G.E. fasc. 2022/4877 del 23.11.2022;
RGE 249_2018_Proposta di intervento A.G.E. fasc. 2021/195 del 04.10.2021;

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb

RGE 249_2018_Contratto Locazione F. 79 p.lla 206 sub 11;
RGE 151_2021 riunita a RGE 249_2018_Verbale sopralluogo;
RGE 151_2021 riunita a RGE 249_2018_Contratto locazione;
RGE 151_2021 riunita a RGE 249_2018_Visura ipotecaria;
RGE 151_2021 riunita a RGE 249_2018_Visura catastale

Data generazione:
27-01-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Silvia Rapuano

Firmato Da: SILVIA RAPUANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: bd5518d082fe1bb