

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BMW BANK GMBH**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **216/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/06/19

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

Custode Giudiziario: **Sara Aquino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - edificio identificato
come particella 2713 del fo-
glio 75

Esperto alla stima: Arch. Tilde Pirozzolo
Codice fiscale: PRZTLD82L58A783U
Email: tildepiro@gmail.com
Pec: tilde.pirozzolo@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

Corpo: Sub 22

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 75, particella 2713, subalterno 22, scheda catastale Partita 1011359, indirizzo Via Port'Arsa III traversa n° 18, piano Primo, comune Benevento, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani , superficie 90, rendita € € 290,51

2. Stato di possesso

Bene: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

Corpo: Sub 22

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

Corpo: Sub 22

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

5. Comproprietari

Beni: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

Corpo: Sub 22

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

Corpo: Sub 22

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

Corpo: Sub 22

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Port'Arsa, III traversa 18 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

Valore complessivo intero: 107.625,00

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **BENEVENTO**
Via Port'Arsa, III traversa 18

Lotto: 1 - edificio identificato come particella 2713 del foglio 75

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: Sub 22.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Benevento, Via Port'Arsa III traversa n° 18

Note: L'immobile sito in Benevento (BN) in Via Port'Arsa III traversa n° 18 consiste in un appartamento sito al piano primo di una palazzina appartenente al centro storico del Comune di Benevento. L'edificio al cui interno si trova l'immobile in oggetto si presenta con 3 piani fuoriterza: la finitura della struttura realizzata in muratura portante è in discrete condizioni con alterazioni cromatiche, distacchi e bollature d'intonaco al piano terra dovute all'umidità di risalita. Dal portone di accesso in alluminio e vetro si accede al blocco scala. L'ingresso, i pianerottoli della scalinata così come le pedate e le alzate sono realizzate in pietra bianca, le pareti invece sono verniciate con effetto spatolato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 75, particella 2713, subalterno 22, scheda catastale Partita 1011359, indirizzo Via Port'Arsa III traversa n° 18, piano Primo, comune Benevento, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani , superficie 90, rendita € € 290,51

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: La conformità catastale si dichiara a seguito della variazione effettuata dal CTU dopo aver riscontrato una discrepanza sostanziale tra la planimetria attualmente depositata presso il Catasto di Benevento e lo stato attuale dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere in cui è ubicato l'edificio è noto come Quartiere Triggio, quartiere compreso tra le mura longobarde di via Torre della Catena, Piazza Santa Maria e il Duomo. La zona un tempo di carattere popolare sta negli anni attraversando un notevole processo di riqualificazione. Il Triggio conserva buona parte della sua topografia medievale, nonostante la sua area sia piuttosto limitata al suo interno si snodano la maggior parte degli edifici storici e di maggior pregio della città di Benevento, quali il Teatro Romano, l'area archeologica delle antiche terme romane, la chiesa baroc-

ca di San Filippo con il suo convento. Di notevole interesse economico la presenza in zona di servizi connessi all'Università degli Studi del Sannio. Il quartiere è servito da scuole primarie e dell'infanzia, piazze attrezzate e servizi commerciali di diverso tipo.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi connessi all' Università' degli Studi del Sannio (Buona), Scuola elementare e dell'infanzia San Filippo (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale.

Attrazioni storiche: Teatro Romano a 50 metri di distanza .

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Appia 600 metri, Autobus urbano 300 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Durante il sopralluogo il debitore esecutato riferisce che l'immobile al momento è libero in quanto con i suoi familiari si è trasferito altrove in immobile in affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono documentate spese ordinarie di gestione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unica possibilità di accesso è attraverso la scalinata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: A causa della mancanza del libretto d' impianto il sottoscritto CTU non ha potuto 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 per accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS e in morte di OMISSIS per atti trascritto **proprietario/i ante ventennio** In forza di denuncia di successione -

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco lazeolla , in data 27/12/2006, ai nn. 79464/12231/1982; trascritto a BENEVENTO, in data 25/01/2007, ai nn. 1173/818

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano istanze presso il Settore Urbanistica ed Edilizia della città di Benevento.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PUC |
| In forza della delibera: | n° 54 del 06/12/2012 del Presidente della Provincia |
| Zona omogenea: | A2- CENTRO STORICO |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Sub 22**

L'abitazione in oggetto composta da tre vani più accessori ed è porzione di un fabbricato di epoca indefinita, risalente probabilmente nella sua configurazione attuale al 19° secolo.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune sito al piano primo dell'edificio. La composizione interna partendo dall'ingresso è la seguente:

- Soggiorno-Pranzo (h. interna 3.56 m.) sup. (4,00x5,56) 22,85 mq. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Il soffitto di altezza massima di 3.56 si presenta con volta a padiglione, la pitturazione eseguita di recente è in vernice lavabile, presenta un balcone a doppia anta. Da tale locale si accede alla cucina con annesso ripostiglio e al corridoio di distribuzione che conduce a bagno, ripostiglio e camera da letto;
- Cucina sup. (4,31x2,20) 9,50 mq. Il locale si presenta in buono stato di manutenzione rivestito e pavimentato in piastrelle di gres di colore bianco. Presenta un balcone a doppia anta.
- Locale ripostiglio sup. 2.20 mq. Tale ripostiglio in discreto stato di conservazione è accessibile dalla cucina e si presenta privo di finestre e di fori di areazione pur essendoci al suo interno una caldaia.
- Disimpegno: sup. 7.10 mq. Il disimpegno conduce alla stanza da letto padronale, al bagno e al deposito.
- Stanza letto (h. interna 3,56 m.) sup. (4,10x4,16) 18,15 mq. L'ambiente presenta un balcone con apertura a doppia anta .
- Bagno sup. (1.70x2.90) sup. 5,00 mq. Il bagno con elementi in ceramica si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con rivestimento e pavimentazione in mattonelle di gres bianche.
- Locale ripostiglio. Tale ripostiglio è stato realizzato su una porzione della scala che in passato conduceva al piano superiore. Pertanto risulta piuttosto scomodo e poco capiente.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,56

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile appaiono discrete. Negli anni ad opera dei proprietari si è susseguita una manutenzione ordinaria costante che rende l'abitazione nel complesso accettabile.

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

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

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Note | La caldaia presente non è provvista di libretto. Sono presenti radiatori nelle varie stanze. |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| balconi | sup lorda di pavimento | 2,00 | 0,25 | 0,50 |
| | | 90,00 | | 88,50 |

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: 2°-2018

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

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:

Per il caso in esame il metodo di stima più idoneo è senz'altro 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 di Benevento elaborate dall'Agencia del Territorio.

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: L'elaborazione di tutte le informazioni rilevabili dal mercato immobiliare permette in prima istanza di stabilire per "edifici in condizioni normali" secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle Entrate, un valore variabile tra € 1100/mq ad € 1400/mq.

- Acquisiti altresì i pareri di diverse agenzie immobiliari del territorio per un immobile nelle medesime condizioni di vendita in analogo contesto è possibile definire un prezzo oscillante intorno ai € 1250/mq.

- Tenuto conto di tutto quanto descritto nei punti della perizia, il valore di mercato più probabile da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento, è risultato essere pari a:
€ 1250/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1250/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Sub 22. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.625,00.

Il fabbricato in questione viene di seguito stimato attraverso la metodologia estimativa denominata procedimento diretto o stima sintetica in base alle quotazioni di mercato. Tale metodologia è fondata sulla comparazione tra valori e circostanze già verificatesi e quelli attuali ed è determinata dalle caratteristiche intrinseche e posizionali del bene che consentono di formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, da cui viene direttamente determinato il valore.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenziale | 88,00 | € 1.250,00 | € 110.000,00 |
| balconi | 0,50 | € 1.250,00 | € 625,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 110.625,00 |
| Messa a norma impianto elettrico e impianto riscaldamento detrazione di € | € -3.000,00 |
| Valore corpo | € 107.625,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 107.625,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 107.625,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Sub 22 | Abitazione di tipo popolare [A4] | 88,50 | € 107.625,00 | € 107.625,00 |

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

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€107.625,00**

Allegati

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA

ALLEGATO 2 - VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3 - REGOLARITA' URBANISTICA

ALLEGATO 4 - VARIAZIONE CATASTALE

Data generazione:

13-05-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Tilde Pirozzolo