

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO FIONDARIO**

contro:

N° Gen. Rep. **111/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - immobile

Esperto alla stima: ARCH. Maria De Micco
Codice fiscale: DMCMRS73P47F839Y
Email: arch.maria@hotmail.it
Pec: archmariademicco@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA PARROCCHIA ,1 - BENEVENTO - Bucciano (BN) - 82010

Lotto: 001 - immobile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 10, particella 24, subalterno 11, indirizzo Via PARROCCHIA 1, piano T-1, comune Bucciano, categoria A3, classe 02, consistenza 5.5 vani, superficie 178, rendita € 117,75

2. Stato di possesso

Bene: VIA PARROCCHIA ,1 - BENEVENTO - Bucciano (BN) - 82010

Lotto: 001 - immobile

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA PARROCCHIA ,1 - BENEVENTO - Bucciano (BN) - 82010

Lotto: 001 - immobile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA PARROCCHIA ,1 - BENEVENTO - Bucciano (BN) - 82010

Lotto: 001 - immobile

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO FIONDARIO

5. Comproprietari

Beni: VIA PARROCCHIA ,1 - BENEVENTO - Bucciano (BN) - 82010

Lotto: 001 - immobile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA PARROCCHIA ,1 - BENEVENTO - Bucciano (BN) - 82010

Lotto: 001 - immobile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA PARROCCHIA ,1 - BENEVENTO - Bucciano (BN) - 82010

Lotto: 001 - immobile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Beni in **Bucciano (BN)**
Località/Frazione **BENEVENTO**
VIA PARROCCHIA ,1

Lotto: 001 - immobile

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 Bucciano (BN) CAP: 82010 frazione: BENEVENTO, VIA PARROCCHIA ,1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: 50%

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 10, particella 24, subalterno 11, indirizzo Via PARROCCHIA 1, piano T-1, comune Bucciano, categoria A3, classe 1, consistenza 5.5vani, superficie 132 mq, rendita € 326,66

Derivante da: Proprieta' per 1/2 Di

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprieta' per 1/2 di Incoronata

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scrivente ha riscontrato che vi è una difformità essenziale della planimetria catastale. Dicasi anche dello stralcio mappale dove le particelle e i sub non coincidono. La planimetria rinvenuta è datata con il num. di scheda catastale 4358855 del 1940. Oggi l'immobile è totalmente diverso rispetto alla planimetria visionata all'agenzia dell'entrate e non vi sono aggiornamenti. C'è una concessione di ristrutturazione edilizia con i fondi della 219/80 perchè l'immobile era crollato a causa del terremoto. Ma non vi è nessuna planimetria catastale depositata dai precedenti proprietari che erano Iannotta Giuseppe e Mauriello Anna.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: rilievo metrico di dettaglio dell'unità immobiliare con calcolo superfici lorde e nette; redazione Tipo mappale mediante rilievo celerimetrico per aggiornamento della mappa catastale causa ampliamento della sagoma di ingombro dell'unità immobiliare avvenuta in occasione della ristrutturazione post sisma 1980; redazione pratica catastale DOCFA per variazione, completa di planimetria catastale dell'unità immobiliare ed elaborato planimetrico;

per ricerche documenti archivio cartaceo, fogli di mappa all'impianto del catasto fabbricati e visure storiche, : € 90,00
estratto di mappa: € 44,00
tipo mappale: € 65,00
DOCFA: € 100,00
ONORARIO COLLABORATORE : € 900,00
Oneri Totali: € 1.199,00

Note:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale con la variazione effettuata VARIAZIONE del 24/01/2023 Pratica n. BN0003797 in atti dal 25/01/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.299199.24/01/2023 AMPLIAMEN-TO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3797.1/2023)
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di causa è situato a Bucciano via Centrale dista 27 chilometri da Benevento, capoluogo della omonima provincia cui il comune appartiene. Situata la zona nella Valle Caudina, sulla riva destra del fiume Isclero e alle falde meridionali del monte Taburno, è in posizione piuttosto favorevole per quanto riguarda i collegamenti viari e ferroviari: infatti, 6 e 5 km la separano rispettivamente dalla strada statale n. 7 Appia, arteria di grande comunicazione che collega Roma a Brindisi, in Puglia, e dalla stazione di riferimento sulla linea Cancello-Benevento. Compresa nella Comunità montana "Taburno" e nel Parco naturale regionale del Taburno-Camposauro, si rivolge a Benevento per le esigenze di tipo burocratico-amministrativo; il capoluogo provinciale, con Montesarchio, costituisce anche un indispensabile punto di riferimento per i consumi. Nelle vicinanze si trovano l'Ufficio Postale e la scuola elementare, materna e il comune. Il territorio comunale si trova s.l.m.: 276 mt Abitanti: 2.039 Densità: 257,45 ab./Kmq

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: MONTESARCHIO.

Attrazioni paesaggistiche: MONTE TABURNO.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CREDITO FIONDARIO contro TA,

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO.

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: No. Non vi è Condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non vi sono vincoli

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: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5529/119

Intestazione: Rilascio di Concessione per lavori di Costruzione -riparazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: ggetto di ricostruzione ai sensi della legge 219/81 come da Autorizzazione "Rilascio di concessione per lavori di Costruzione-Riparazione Assegnazione Contributo n. 5529/119 del 22/10/1990", che si allega in copia, rilasciato alla Sig.ra il

Per lavori: di ristrutturazione dell'immobile con i fondi della 219/81

Presentazione in data 12/01/1984 al n. di prot. 174

Rilascio in data 20/10/1990 al n. di prot. 5529/119

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

IL fabbricato in catasto al foglio 10 particella 24 sub 11 Piano T.-1. sito alla Via Centrale/Parrocchia, agli atti di questo Ente non risulta rilasciato alcun permesso di costruire a nome di D'ANTINI Debora Incoronata o SARCHIOTO Giuseppe. Il fabbricato in questione è stato oggetto di ricostruzione ai sensi della legge 219/81 come Autorizzazione "Rilascio di concessione per lavori di Costruzione-Riparazione Assegnazione Contributo n. 5529/119 del 22/10/1990", che si allega in copia, rilasciato alla Sig.ra

il

Non esiste alcuna certificazione ACE/APE. Il fabbricato è composto : Da un piano terra e un primo piano. Al piano terra vi è la zona giorno ovvero salone , ripostiglio wc di servizio e cucina . Al piano superiore dalla zona notte comprensivo di due camere da letto e wc padronale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Regime Pa-

trimoniale: 50%

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: p.t-1

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

L'intero fabbricato è composto da n. piano terra e primo piano piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione del fabbricato è antecedente a al 1 settembre 1967 . Il fabbricato è composto : Da un piano terra e un primo piano. Al piano terra vi è la zona giorno ovvero salone , ripostiglio wc di servizio e cucina . Al piano superiore dalla zona notte, è comprensivo di due camere da letto e wc padronale . Le condizioni dell'immobile sono sufficienti ed è stato ristrutturato . Gli impianti sia elettrici che idraulici sono in buono stato .L'immobile è privo di certificazione Ape.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: misto alluminio-legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: ristrutturato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone

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
Tipologia di impianto	autonomo
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dati di superficie Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte : 132 mq La consistenza è di 5,5 vani calcolata attraverso la visura catastale e rilievo

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: Bucciano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo Economico classe A/3

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

attraverso l'Ossevatorio del mercato Immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BUCCIANO.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 92.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 92.400,00
Valore corpo			€ 92.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€92.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	€ 92.400,00	€ 92.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

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: € 92.400,00

Data generazione:

25-01-2023

L'Esperto alla stima
ARCH. Maria De Micco