

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **12/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Annalisa Bozzi  
**Codice fiscale:** BZZNLS77B42A783S  
**Email:** studiotecnicobozzi@yahoo.it  
**Pec:** annalisa.bozzi@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Superficie per 625/1000 ~~375/1000~~ 375/1000. Diritto di abitazione in regime di separazione di beni per 625/1000, foglio 85, particella 70, subalterno 12, indirizzo VIA SALVATOR ROSA 5, comune BENEVENTO, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 129, rendita € 755,32

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** SIMONE PUCI, GIOVANNI EDUARDINO

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** SIMONE PUCI, GIOVANNI EDUARDINO

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100



**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene: VIA SALVATOR ROSA 5 - Benevento (BN) - 82100**

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 164.806,78**



Beni in Benevento (BN)  
Località/Frazione  
VIA SALVATOR ROSA 5

**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** Titolare/Proprietario attuale: per 375/1000 Sig.ra

in proprietà per il restante 625/1000 i.

Precedente titolare/Proprietario :Atto tra vivi - Donazione :Il Sgn.re ha donato al proprio coniuge Sig.ra il diritto di abitazione per una durata di anni 20 (venti) , sulla quota di 625/1000 dell'immobile in esame. Donatario:

contro Donante <. Il Sgn.re

Precedente titolare/Proprietario: compravendita con scrittura privata del 23/12/1991, da :Anna Anna nata a

da Ruzzo Rosanna Maria C.F. RZZRNT50A24A7831. Precedente ito-

lare/Proprietario proveniente da denuncia di successione causa morte nel 27/06/1991 da

Precedente Titolare/Proprietario: proveniente a sua volta da denuncia di successione causa morte del

20/01/1990 da

Precedente Titolare/Proprietario: proveniente a sua volta da denuncia di successione causa morte del

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, Via Salvator Rosa ,5**

### Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 375/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: - Quota: 625/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Note: derivante da :donazione del 03/07/2018 n 6307.1/20188 -precedentemente da scrittura privata - compravendita del 23/12/1991 n.610.1/1992 -precedentemente da denuncia di successione del 27/06/1991 n 511.1/1992

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: per 625/1000 375/1000

Diritto di abitazione in regime di separazione di beni per 625/1000, foglio 85, particella 70, subalterno 12, indirizzo VIA SALVATOR ROSA 5, comune BENEVENTO, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 129, rendita € 755,32

Derivante da: Atto tra vivi - Donazione :Il Sgn.re donato al proprio coniuge Sig.ra il diritto di abitazione per una durata di anni 20 (venti) , sulla quota di

625/1000 dell'immobile in esame. Donatario: Sig.ra [nome] contro Donante [nome]

**Confini:** lato Nord e lato Sud con cortile interno al condominio, lato est con scala condominiale e lato ovest con altro appartamento stesso palazzo.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non riporta l'ambiente vano caldaia-cucinino di circa 2,60 mq, ricavato alle spalle della dispensa e confinante con ambiente cucina. Tale vano è delimitato da un infisso che da sul balcone lato nord, il quale in planimetria risulta occupare l'intera aria, tipo terrazzino. Il muro di separazione tra la dispensa e il vano caldaia presente nella planimetria catastale, nella realtà non è mai stato realizzato, con conseguente non realizzazione dell'ambiente dispensa. Non si è provveduto a rettificare la planimetria catastale (vedi nota)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: vano caldaia/dispensa

Note: Non si è provveduto a rettificare la planimetria catastale poiché non si è certi, in assenza di grafici chiari forniti dal Comune di Benevento, che l'ambiente caldaia-cucinino sul balcone lato nord, sia oggetto di provvedimento autorizzativo del Comune di Benevento. Dai grafici presenti in questo risulta un ambiente unico definito da retino a quadretti comprendente sia il balcone che la cucina. Non sono presenti infissi di delimitazione che possano aiutare a capire dove dovrebbe terminare l'aria cucina e dove iniziare il balcone.

Note sulla conformità catastale: Non si è provveduto a rettificare la planimetria catastale poiché non si è certi, in assenza di grafici chiari forniti dal Comune di Benevento, che l'ambiente caldaia-cucinino sul balcone lato nord, sia oggetto di provvedimento autorizzativo del Comune di Benevento. Dai grafici presenti al comune, risulta un ambiente unico definito da retino a quadretti, comprendente sia il balcone che la cucina. Non sono presenti infissi di delimitazione che possano aiutare a capire dove dovrebbe terminare l'aria cucina e dove iniziare il balcone.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'unità abitativa oggetto della nostra perizia è ubicata lungo una strada del centro cittadino, tra due assi principali della città (Viale Atlantici e Viale Antonio Mellusi), a circa 1 km dalla zona A. Sorge in una zona mista di attività commerciali e residenze poste prettamente in condomini di oltre 5 piani. La zona, un tempo di espansione rispetto al nucleo centrale della città e caratterizzata da edilizia popolare e di cooperativa, è ora molto ambita, rappresentando la così detta "zona residenziale alta" servita dai principali servizi. La nostra unità edilizia, consistente in un appartamento molto ampio, è sita al piano secondo di un fabbricato a 5 piani, destinato esclusivamente a residenze e dotato di un piano seminterrato con cantine.

**Caratteristiche zona:** centrale esclusiva

**Area urbanistica:** mista 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:** SCUOLA, TRIBUNALE, BANCA, POSTA

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS URBANI

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di DROSSOPULO BOGDANO EDOARDO; Derivante da: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di: credito infruttifero di euro 40.000,00 in data 03/07/2018 ai nn. 45633/20044 ; Importo ipoteca: € 40000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: PIGNORAMENTO; A rogito di in data 17/12/2020 ai nn. 16525.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di DROSSOPULO BOGDANO EDOARDO; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare DECRETO INGIUNTIVO in data 14/05/2018 ai nn. 652/2008.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 534,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica F con Epg 166,30Kwh/m2a

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:**

per 85/1000,   
 per 55/1000,   
 C.F. RZZMRT57B031452T per   
 55/1000 dal 20/01/1990 al 27/06/1991. In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:**

da   
 dal 27/06/1991 al   
 23/12/1191. In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** per 375/1000  
per 62571000 dal 23/12/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. N.Maienza, in data 23/12/1991, ai nn. 28242.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 408  
Intestazione: Presidente Coop. CASE NOSTRE  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 15/10/1958 al n. di prot. 17710  
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 38938/IV

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il balcone lato nord risulta spostato di circa m 1,20 m rispetto al provvedimento autorizzativo. Risulta autorizzato infatti sul lato nord, un balconcino a cavallo del terzo pilastro. Nella realtà è stato realizzato tra il terzo e il quarto pilastro. Inoltre il tramezzo che separa l'ambiente cucina dalla dispensa nella realtà è spostato di circa m 1,50, non trovandosi infatti in asse con il terzo pilastro, inoltre il muro divisorio tra la dispensa e l'attuale vano caldaia non è stato realizzato, diventando l'ambiente dispensa e il vano caldaia-cucinino un unico ambiente. Per i motivi suddetti si rilevano delle difformità tra il dispositivo autorizzativo e l'attuale disposizione dell'appartamento, non può quindi esserci conformità edilizia senza una S.C.I.A. di sanatoria che a nostro parere è possibile presentare ed ottenere.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: SPOSTAMENTO BALCONE LATO NORDSPOSTAMENTO TRAMEZZO CUCINAMURO DIVISORIO DISPENSA / VANO CALDAIA

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il balcone lato nord risulta spostato di circa m 1,20 m rispetto al provvedimento autorizzativo. Risulta autorizzato infatti sul lato nord, un balconcino a cavallo del terzo pilastro. Nella realtà è stato realizzato tra il terzo e il quarto pilastro. Inoltre il tramezzo che separa l'ambiente cucina dalla dispensa nella realtà è spostato di circa m 1,50, non trovandosi infatti in asse con il terzo pilastro, inoltre il muro divisorio tra la dispensa e l'attuale vano caldaia non è stato realizzato, diventando l'ambiente dispensa e il vano caldaia-cucinino un unico ambiente. Per i motivi suddetti si rilevano delle difformità tra il dispositivo autorizzativo e l'attuale disposizione dell'appartamento, non può quindi esserci conformità edilizia senza una S.C.I.A. di sanatoria che a nostro parere è possibile presentare ed ottenere.

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale P.U.C.
In forza della delibera:	Delibera di G.p. n° 315 del 23/11/2012
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	Anno 2016 RUEC - Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale , conforme alle prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche Attuative del PUC.
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 economico [A3] di cui al punto A**

L'unità edilizia in esame è costituita da un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato costruito nel 1958 da una cooperativa edilizia denominata "Case Nostre". L'immobile si prospetta su un piazzale privato con accesso sia carrabile che pedonale, quest'ultimo costituito da cancello pedonale su Via Salvator Rosa che conduce ad una scalinata e direttamente all'edificio. Il fabbricato è costituito da n. 5 piani : 4 piani fuori terra e un piano seminterrato che ospita le cantine, è libero su tre lati mentre su un lato presenta in continuità un altro edificio gemello e sul lato nord si affaccia su un piazzale privato di stessa proprietà destinato a parcheggio. La nostra unità edilizia, di circa mq 125,00, è ubicata al secondo piano ed è suddivisa in ingresso, corridoio, n.1 ambienti cucina-pranzo, un piccolo ambiente caldaia-cucinino, n.1 ripostiglio, n.1 ambiente wc, n.1 soggiorno e n. 2 camere da letto. Presenta inoltre un balcone che si sviluppa lungo l'intero soggiorno sul lato sud di circa mq 28,50 e un balcone più piccolo di circa 2,60 mq sul lato nord. L'intero piano si sviluppa per un'altezza utile di 2,95 m. L'immobile in struttura in travi e pilastri in cemento armato, presenta a tutte le aperture, infissi in legno a vetro singolo, mancanti di qualsiasi taglio termico, con avvolgibili anch'essi in legno e porta di ingresso blindata.

Al piano seminterrato è presente infine, sempre rientrante nella proprietà in oggetto, una cantina di circa 20,00 mq con ingresso in doppia porta in ferro che da su un corridoio comune ad altre cantine con doppio ingresso: interno, dalle scale e indipendente dall'esterno del palazzo.



**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Comproprietario: - Quota: 375/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 Comproprietario: Quota: 625/1000 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale

Superficie complessiva di circa mq **135,40**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 SEMIN-TERRATO

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intera struttura si presenta in buono stato eccetto per alcune superficiali macchie di umidità dovute ad una insufficiente aerazione degli ambienti, e ad una presenza di elementi vegetali sulla pavimentazione del balcone lato nord. Tale infiltrazione di vegetazione nelle giunture tra il pavimento e la cornice di chiusura in pietra di marmo (soglia,) non ha compromesso la struttura del balcone che ad una visione dal cortile sottostante non presenta ferri scoperti o altri elementi di degrado. Naturalmente gli infissi, probabilmente ristallati negli anni 80, hanno una debole funzione di contenimento energetico e vanno sostituiti.

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori a parete alimentato da caldaia
Stato impianto	non in uso
Potenza nominale	21 kw

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	
-----------------------------	--	----	--

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi		SI	
--	--	----	--

Esistenza carri ponte		NO	
-----------------------	--	----	--

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
balcone lato sud	sup lorda di pavimento	8,00	0,30	2,40
balcone lato nord	sup lorda di pavimento	2,40	0,30	0,72
appartamento	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
		<b>135,40</b>		<b>128,12</b>

**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: II-2021

Zona: BENEVENTO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

#### Accessori

A

##### 1. Cantina

Posto al piano seminterrato

Composto da unico ambiente con ingresso su corridoio comune

Sviluppa una superficie complessiva di 23,80 mq

Valore a corpo: €0

Note: Al piano seminterrato è presente infine, sempre rientrante nella proprietà in oggetto, una cantina di circa 20,00 mq con ingresso in doppia porta in ferro che da su un corridoio comune ad altre cantine con doppio ingresso: interno, dalle scale e indipendente dall'esterno del palazzo. Il valore è qui indicato 0,00 perchè già considerato nell'analisi svolta.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Le metodologia utilizzata è quella "sintetico comparativa" per comparazione diretta che ha determinato il più probabile valore di mercato attraverso una ricerca di mercato sui prezzi relativi a transazioni di beni analoghi, agenti immobiliari della zona e l'ufficio tecnico del Municipio di Benevento. A supporto di tale stima si è poi verificato il valore stimato attraverso una "stima analitica" utilizzando il calcolo del reddito annuo netto, per poi capitalizzare tale reddito, con il calcolo del saggio di capitalizzazione.

### 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: N. 2 AGENZIE IMMOBILIARI DI BENEVENTO;

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

1.300,00/1.400,00

Valore di mercato min (€/mq): 1200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.806,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

La metodologia utilizzata è quella "sintetico comparativa" per comparazione diretta che ha determinato il più probabile valore di mercato attraverso una ricerca di mercato sui prezzi relativi



a transazioni di beni analoghi. A supporto di tale stima si è poi verificato il valore stimato attraverso una "stima analitica" utilizzando il calcolo del reddito annuo netto, per poi capitalizzare tale reddito, con il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
balcone lato sud	2,40	€ 1.300,00	€ 3.120,00
balcone lato nord	0,72	€ 1.300,00	€ 936,00
appartamento	125,00	€ 1.300,00	€ 162.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.556,00
rettifica catastale e edilizia detrazione del %			€ 1.750,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 166.556,78
rettifica catastale e edilizia detrazione di € 1750.00			€ -1.750,00
Valore corpo			€ 164.806,78
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.806,78
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.004,24

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	128,12	€ 164.806,78	€ 103.004,24

**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
pratica catastale	€ 500,00
S.C.I.A. Sanatoria	€ 1.250,00

Giudizio di comoda divisibilità: Nel caso in oggetto è molto difficile e fortemente sconsigliato procedere alla divisione del bene secondo le quote dei due proprietari (625/1000 e 375/1000). l'immobile infatti presenta un solo ambiente wc posto in posizione non consona ad una divisione che presuppone n.2 wc, uno per ogni unità. Pur volendo ricavare un altro ambiente wc a spalla dell'esistente non sarebbe possibile includerlo nella superficie destinata ad una delle due parti. L'ipotesi sarebbe realizzabile solo a condizione di stravolgere l'intera conformazione dell'appartamento e con costi esorbitanti dovuti allo sdoppiamento di tutti gli impianti ( elettrico-idrico-termico) oltre che a importanti lavori edili.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€164.806,78**



Data generazione:  
21-04-2022

L'Esperto alla stima  
Arch. Annalisa Bozzi

