
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **172/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice d.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO
APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: /
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Corpo: UNITA' ABITATIVA

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

INTESTATO A PIU' EREDI MA LA PROPRIETA' è SOLO DI _____, foglio 79, particella 69, subalterno 5, scheda catastale 1, indirizzo VIA C.RICCI, piano 1, comune BENEVENTO, categoria A4, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 111, rendita € 216.91

2. Stato di possesso

Bene: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Corpo: UNITA' ABITATIVA

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Corpo: UNITA' ABITATIVA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Corpo: UNITA' ABITATIVA

Creditori Iscritti: PRISMA SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Corpo: UNITA' ABITATIVA

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Corpo: UNITA' ABITATIVA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Corpo: UNITA' ABITATIVA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via C.RICCI 5 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

Valore complessivo intero: 70.980,00



Beni in Benevento (BN)
Località/Frazione
via C.RICCI 5

Lotto: 001 - LOTTO UNICO APPARTAMENTO

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: UNITA' ABITATIVA.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via C.RICCI 5

Note: L'ABITAZIONE CHE OCCUPA TUTTO IL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO è CIRCONTATA DA UN GIARDINO (ANCHE PAVIMENTATO) E RECINTATO AD ESCLUSIVO USO DEL'ABITAZIONE (IN OGGETTO) AL LOTTO 1 MA NON RISULTA CATASTALMENTE RIPORTATA COME PURE NEGLI ATTI.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Ulteriori informazioni sul debitore: IL BENE IN OGGETTO, COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE, è DI PROPRIETA ALL'ESECUTATO IN QUANTO EREDE DI GENITORI DECEDUTI E SOLO LUI HA ACCETTATO EREDITA'

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: IL BENE IN OGGETTO, COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE, è DI PROPRIETA ALL'ESECUTATO IN QUANTO EREDE DI GENITORI DECEDUTI E SOLO LUI HA ACCETTATO EREDITA'

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: INTESTATO A PIU' EREDI MA LA PROPRIETA è SOLO DI , foglio 79, particella 69, subalterno 5, scheda catastale 1, indirizzo VIA C.RICCI, piano 1, comune BENEVENTO, categoria A4, classe 1, consistenza 5 VANI, superficie 111, rendita € 216.91

Note: Il piano è piano terra rialzato dell'edificio e non 1 piano come catastalmente riportato

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: INTESTAZIONE DITTA PROPRIETARIA NON AGGIORNATA, INOLTRE, LA PLANIMETRIA DELL"UNITA" IMMOBILIARE PRESENTA ALCUNE (4) FINESTRE CHE SONO STATE CHIUSE CHE ERANO UBICATE SUI MURI LATERALI SECONDARI DEL FABBRICATO, DUE SU LATO NORD E DUE SU LATO SUD. Il giardino esterno non è in sulla planimetria catastatale.

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: VEDI IRREGOLARITA' SEGNALATE AGGIORNAMENTO INTESTATARI E MODIFICA PLANIMETRICA: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

Note: INTESTAZIONE DITTA PROPRIETARIA NON AGGIORNATA, INOLTRE, LA PLANIMETRIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE PRESENTA ALCUNE (4) FINESTRE CHE SONO STATE CHIUSE CHE ERANO UBICATE SUI MURI LATERALI SECONDARI DEL FABBRICATO, DUE SU LATO NORD E DUE SU LATO SUD. Il giardino esterno non è in sulla planimetria catastatale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

QUARTIERE IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE CENTRALE DELLA CITTA' DI BENEVENTO, DOTATO DI MOLTISSIMI BENI E SERVIZI, DENSAMENTE ABITATO CON VIABILITA' SOSTENUTA ANCHE SE IL BENE E' UBICATO IN UNA TRAVERSA SECONDARIA DEL VIALE PRINCIPE DI NAPOLI.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: STAZIONE CENTRALE TRENI.

Servizi offerti dalla zona: STAZIONE CENTRALE TRENI

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di PRISMA SPV SRL contro _____ ; Derivante da: mutuo fondiario Banca di Roma spa; A rogito di NOT. SANGIUOLO VITO ANTONIO in data 03/11/2006 ai nn. 55117/17459; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 06/11/0006 ai nn. 15868/4132.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: ACCETTAZIONE EREDITA'; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 16/11/2017 ai nn. 10995/8805.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro _____ ; Derivante da: Verb. di PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 26/07/2018 ai nn. 5523/6761; A QUESTO PIGNORAMENTO SEGUE ALTRA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO DEL 17/06/2020 ; REG. PART.313 E REG.GEN. 4175; DOVE SUBENTRA LA PRISMA SPV SRL AL CREDITO IN OGGETTO.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' ABITATIVA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON COMUNICATE.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON RISULTA : 0,00 €

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: 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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ANTE 1967

Intestazione: IACP DI BN

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: AUTORIZZAZIONE NON RINTRACCIATA AL COMUNE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'UNITA' IN OGGETTO è STATA RICAVATA DALLA FUSIONE DI DUE PICCOLE UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO TERRA PROBABILMENTE NEGLI ANNI '90. MODIFICHE APERTURA su cortile ed interne e CHIUSURA VANI FINESTRA.

Regolarizzabili mediante: scia o dia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: DISTRIBUZIONE INTERNA POST FUSIONE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI ORIGINARIE

SCIA-DIA SANATORIA SPESE TECNICHE ED AMMINISTRATIVE: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.33 del 26/07/2012
Residua potenzialità edificatoria:	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 UNITA' ABITATIVA

L'ABITAZIONE CHE OCCUPA TUTTO IL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO DI VIA RICCI, è CIRCONTATA DA UN GIARDINO (ANCHE PAVIMENTATO) RECINTATO AD ESCLUSIVO USO DEL'ABITAZIONE (IN OGGETTO) MA CHE NON RISULTA CATASTALMENTE RIPORTATO COME PURE NEGLI ATTI. IL FABBRICATO, A PIANTE REGOLARE (QUADRATA) è DI EPOCA ANTECEDENTE IL 1967 E FU REALIZZATO DALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI IN MURATURA PORTANTE (CON SOLAI IN CLS GETTATI IN OPERA) E COMPOSTO DA DUE PIANI COPERTI DA TETTO A FALDE INCLINATE E COPPI. IL FABBRICATO, ESTERNAMENTE, PRESENTA MACCHIE DI UMIDITA' SUGLI INTONACI ESTERNI, MENTRE, SI ACCEDE AI PIANI TRAMITE UNA SCALA CENTRALE COMUNE. L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE, HA DUE ACCESSI DAL PIANEROTTOLO DEL VANO SCALA, SALENDO QUALCHE GRADINO RISPETTO LA VIA PUBBLICA. L'UNITA' AL PIANO TERRA, è COMPOSTA DA UNA CUCINA, DUE BAGNI E TRE CAMERE OLTRE UN CORRIDOIO INTERNO, INOLTRE, SI ACCEDE ALL'AREA ESTERNA PARZIALMENTE PAVIMENTATA DA UNA CAMERA POSTERIORE POSTA AD EST.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale. - Ulteriori informazioni sul debitore: IL BENE IN OGGETTO, COME DA CERTIFICAZIONE NOTARILE, è DI PROPRIETA' ALL'ESECUTATO IN QUANTO EREDE DI GENITORI DECEDUTI E SOLO LUI HA ACCETTATO EREDITA'

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: TERRA DELL'EDIFICIO o piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel: ANTERIORMENTE IL 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.20

L'intero fabbricato è composto da n. DUE piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: ALL'INTERNO L'IMMOBILE SI PRESENTA FINITO IN OGNI SUA PARTE CON PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN GRESS ANNI 70'-80, PEZZI IGIENICI IN CERAMICA ANNI 70-80, TINTEGGIATURE E PARATI, INFISSI INTERNI IN LEGNO ED ESTERNI IN LEGNO MASSELLO CON AVVOLGIBILE OSCURANTE, IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI COME IDRICO SANITARIO E RISCALDAMENTO A RADIATORI ALIMENTATO CON CALDAIA A GAS, IMPIANTO ELETTRICO, ALLACCIAMENTO FOGNA COMUNALE.

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CALDAIA A GAS CON RADIATORI
Stato impianto	NON FUNZIONANTE
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:**SUPERFICI CATASTALI**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superf. interna lorda	111,00	1,00	111,00
		111,00		111,00



Accessori**UNITA'****ABITATIVA****1. Giardino**

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 178 MQ APPROSSIMATIVAMENTE mq

Valore a corpo: € 4000

Note: CORTILE RECINTATO E PARZIALMENTE PAVIMENTATO CHE CIRCONDA LABITAZIONE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI ANCHE ON-LINE ED OMI;

Altre fonti di informazione: PROFESSIONISTI DELLA ZONA.

8.3 Valutazione corpi:**UNITA' ABITATIVA. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.930,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	111,00	€ 700,00	€ 77.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.700,00
LAVORI DI MANUTENTIVI detrazione del 10.00%			€ -7.770,00
Valore corpo			€ 69.930,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 73.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.930,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNITA' ABITATIVA	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Giardino	111,00	€ 73.930,00	€ 73.930,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.950,00

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: € 70.980,00

Allegati

allegati: Planimetria castale appartamento e Mappaie; Foto del Lotto Unico; Visura Storica; Visura Ipotecaria.

Data generazione:

01-03-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

