



---

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

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC ITALY BRANCH**

contro:

N° Gen. Rep. **95/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Ciro Romeo  
**Codice fiscale:** RMOCRI65C23A509N  
**Email:** ciroeromeo@libero.it  
**Pec:** ciro.romeo@archiworldpec.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giovanni Paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 4, particella 677, subalterno 4, indirizzo Via Giovanni Paolo II, piano S1-T, comune Arpaia (BN), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 126 mq., rendita € 464,81 euro

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giovanni Paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Giovanni Paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giovanni Paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012

**Lotto:** 001

Barclays Bank Ireland

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Giovanni paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giovanni paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012





**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giovanni Paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giovanni paolo II - Località Ravagnone - Arpaia (BN) - 82012

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 94.020,00 €





Beni in Arpaia (BN)  
Località/Frazione **Località Ravagnone**  
Via Giovanni paolo II

**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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arpaia (BN) CAP: 82012 frazione: Località Ravagnone, Via Giovanni Paolo II**

**Quota e tipologia del diritto: 1000/1000**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 677, subalterno 4, indirizzo Via Giovanni Paolo II, piano S1-T, comune Arpaia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 126 mq., rendita € 464,81 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non pervenuti, nonostante abbia sollecitato in tutti i modi l'Amministratore del Condominio a inviarmi le quote millesimali e eventuali rate condominiali insolute intestate a

Confini: Confina con strada Giovanni Paolo II, con Via Ravagnone, fabbricato p.lla 447, Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: (V. allegato n. 1).

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

L'abitazione con annesso garage oggetto di pignoramento che fa parte di un condominio, si trova in una zona residenziale non molto distante dal centro storico del piccolo Comune del beneventano. L'appartamento incluso in fabbricato su quattro livelli è stato costruito nel 2005 in un contesto residenziale edificato da ditta privata. Nella zona sono presenti infrastrutture primarie e secondarie.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



**STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il nucleo familiare dell'esecutato è composto dalle tre figlie e la moglie.  
Come si evince dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle entrate di Benevento, non sono risultati contratti di locazione (V. allegato n. 2)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Nessuno****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non pervenute a causa della irreperibilità dell'amministratore del condominio, Signor

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non quantificabili

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non quantificabili

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non quantificabili

**Millesimi di proprietà:** Non quantificabili

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica "F" come calcolata dal sottoscritto.

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica (APE) è quello che è stato redatto dal sottoscritto (V. allegato n. 3).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ci sono vincoli di prelazione dello stato

**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**  in forza di atto di assegnazione.

Note: (Vedi allegato n. 4) relazione notarile.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 5/2005 (variante)

Intestazione:

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione fabbricato per civile abitazione

Oggetto: Fabbricato ad uso residenziale.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**





Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Si

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G. ( piano regolatore generale).
In forza della delibera:	del commissario ad acta n. 5 del 20.12.1986
Zona omogenea:	Zona omogenea "C" residenziale di espansione.
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:	1,29 mc/mq.
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 mt.
Volume massimo ammesso:	1,80 mc/mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.  
Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica: Si**

### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'appartamento situato al piano terra del fabbricato condominiale con annesso garage al piano S1, ha accesso da due ingressi diversi ed opposti. Un primo accesso avviene da un vialetto condominiale senza la necessità di usufruire della scala condominiale (che serve i garage posti al piano seminterrato e i piani superiori). L'abitazione con superficie utile totale di 146,50 mq. si compone di un ingresso/soggiorno, di un vano cucina direttamente collegata al soggiorno. Un piccolo disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte, questo dà accesso diretto a due camere da letto e due bagni. (V. allegato n. 5)





La cucina come una delle due camere da letto entrambe posizionate ad est, affacciano direttamente sul giardino di circa 183 mq. Una parte del giardino, quella prossima all'abitazione, è pavimentata con mattonelle in gres di colore rosso. Il resto della superficie esterna è con prato verde con la presenza di qualche albero di medio fusto, una siepe in lauroceraso perimetrale delimita l'intera area esterna (V. allegato . 6). L'accesso all'abitazione può avvenire anche dall'esterno, dal piano S1 salendo la scala privata con cancello in ferro che porta direttamente nel giardino. Una rampa di accesso carrabile esterna ed una grossa serranda dotata di comando elettrico danno la possibilità di accedere nell'ampio piano seminterrato adibito al ricovero delle auto. Il garage oggetto di stima è posizionato subito sulla sinistra dell'androne centrale di ingresso, questo è risultato privo di rifiniture, al suo interno sono presenti sia l'impianto idrico che l'impianto elettrico entrambi a vista. Una grossa porta basculante in alluminio separa la proprietà privata garage dal resto dell'androne. All'interno del vano garage pari a circa 25.50 mq. e alto 2.50 mt., c'è un'apertura esterna a bocca di lupo che favorisce areazione e illuminazione, posizionata sul lato opposto alla basculante.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva (abitazione + garage) di circa mq **156,70**

E' posto al piano: Terra e piano S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione dalla sua edificazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt. per il piano abitazione e 2.50 mt. per il garage

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, l'unità abitativa posta a nord/est non gode certo di una ottimale esposizione e orientamento. Pertanto a causa della mancanza di lavori di manutenzione ordinaria all'interno, si notano marginali macchie di condensa negli ambienti più soggetti a tale fenomeno quali i due bagni e la cucina. Le pavimentazioni sono in gres, rivestimenti parziali con mattonelle in ceramica sono presenti nei due bagni e su due pareti della cucina dotata di caminetto alimentato a legna. Le porte in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro camera con veneziane in legno. Gli impianti elettrico ed idrico sotto traccia, l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa è alimentato con caldaia a gas metano posizionata sulla facciata esterna dell'appartamento che dà sul giardino.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre precomprese</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>



materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>laminati</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>







Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 95 / 2  
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di  
distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** con-  
formità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete  
comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vi-  
genti normative**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia esterna alimentata a gas metano
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25.000 kcal.
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO

#### Impianto antincendio:

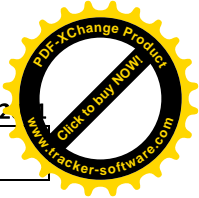
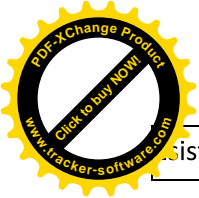
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

#### 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:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione + garage	sup reale netta	156,70 mq.	1,00	156,70 mq.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

I criteri di stima che sono stati applicati sono quelli maggiormente dettati dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle entrate, integrati con informazioni raccolte presso operatori del settore presenti nella zona.

Al valore di stima assegnato, si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione in cui versa l'abitazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Arpaia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento;

Altre fonti di informazione: Operatori nel settore edilizio.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

.

I criteri di stima applicati, sono.....

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + garage	156,70 mq.	€ 600,00/mq.	€ 94.020,00





Valore corpo	€ 94.020,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.020,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.020,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	156,70 mq.	€ 94.020,00	€ 94.020,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Morosità delle quote condominiali maturate dal debitore, come da comunicazione dell'Amministratore di condominio del 16.05.2023	<b>€ 690,00</b>
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:	<b>€ 94.020,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
25.05.2023

L'esperto alla stima  
**Arch. Ciro Romeo**

