
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT E PER ESSA LA
CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. 144/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2024

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

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 Caldaie - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1)

(V. allegato n.1), foglio 24, particella 22,

indirizzo Via Caldaie,90, piano T-1, comune Faicchio, categoria A/3, classe 1, consistenza 7
vani, superficie 188 mq., rendita € 415,75 euro

2. Stato di possesso

Bene: Via Caldaie - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Caldaie - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Solo al piano terra.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Caldaie - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Cerved legal

5. Comproprietari

Beni: Via Caldaie - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Caldaie - Faicchio (BN) - 82030



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Caldaie - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Caldaie - Faicchio (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 78.750,00 €



Beni in Faicchio (BN)
Località/Frazione
Via Caldaie

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 economico [A3] sito in Faicchio (BN) CAP: 82030, Via Caldaie

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 24, particella 22, indirizzo Via Caldaie,90, piano T-1, comune Faicchio, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 188 mq., rendita € 415,75 euro

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci son millesimi di parti comuni.

Confini: Confina a nord con p.lla terreno 855 del fg. 24 a sud con p.lla terreno n. 1037 del fg. 24 ad est con strada Comunale via Caldaie.

Note: Per i beni immobili oggetto di stima, al momento dell'incarico sono risultati intestati ancora alla : . Pertanto per poter effettuare voltura catastale è stato necessario depositare presso l'Agenzia del territorio di Benevento "Dichiarazione di successione e voltura catastale" della de cuis (V. allegato n. 2).

Dal punto di vista catastale, inoltre ho dovuto aggiornare lo stato di fatto considerato che il bene depositato al piano terra, (quello sottostante lo stenditoio del primo piano) è risultato collabente. Al primo piano inoltre, lo stenditoio dichiarato in catasto, nello stato di fatto corrispondeva ad un ampliamento del primo piano, composto da due camere, disimpegno e bagno. Il tutto in fase di realizzazione e allo stato grezzo avente copertura con tetto a falda inclinata, con gli impianti elettrici e idrici in fase di realizzazione. (V. allegato n. 3 e 4)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Per quanto riportato poc'anzi è stato necessarie depositare presso il catasto della provincia di Benevento l'aggiornamento catastale che ha restituito la nuova particella così aggiornata (V. allegato n. 5).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima ricade in zona agricola nel piccolo comune della provincia di Benevento che conta circa 3.500 abitanti. Nella zona oltre alla presenza di abitazioni, ci sono piccole e medie aziende artigianali. Il bene immobile è ubicato in zona pianeggiante e dista dal centro storico del comune pochi chilometri.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.



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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello medioevale.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate, non sono risultati contratti di locazione sul bene staggito (V. allegato n. 6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ipoteca volontaria, pignoramento immobili, etc (V. allegato n. 7).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, solo al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Classe energetica "D"

Note Indice di prestazione energetica: Quello redatto dal sottoscritto (V. allegato n. 8).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attualmente il bene immobile staggito è in quota 1000/1000 al Signor _____
_____ Bene ricevuto dalla _____ per mezzo di testamento
olografo repertorio n. 26621 raccolta n. 13702 del 06.04.2021 (V. allegato n. 9). Alla de cuius
_____ il bene immobile in quota 1000/1000 pervenute con atto di donazione da potere di
_____ (V.
allegato n. 10).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 103 del 15.05.1989

Intestazione: _____

Tipo pratica: lavori di ricostruzione e riparazione

Per lavori: RICOSTRUZIONE E RIPARAZIONE (V. allegato n. 11)

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia: Sì

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; Non è stata riscontrata la conformità edilizia



considerato l'ampliamento al piano primo non autorizzato e non sanabile.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano urbanistico comunale
In forza della delibera:	Adeguato dalla G.C. n. 32 del 15.02.2018
Zona omogenea:	Zona EO - Agricola ordinaria
Norme tecniche di attuazione:	La zona è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole. Ai sensi dell'art. 41 del PTCP vigente, l'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.
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:	per aree seminative ed a frutteto 0,03 mc/mq. per residenze
Rapporto di copertura:	0,05 - 0,10 mc/mq. per le pertinenze
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano l'ampliamento dell'abitazione al primo piano. (V. allegato n. 3 e n. 4) Considerato che i piccoli ampliamenti concessi riportati nelle norme tecniche di attuazione del P.U.C., sono solo per i conduttori dei fondi, (ed il debitore non lo è) non è possibile sanare in nessun modo l'ampliamento in atto.

Regularizzabili mediante: la demolizione dell'ampliamento al primo piano.

Note: I costi necessari per la demolizione e trasporto a rifiuto del tetto ad una falda che copre i due vani, il disimpegno e il bagno di servizio il tutto facente parte di un ampliamento abusivo pari a mq. 46 circa, comprensivo di parziale impianto elettrico e idrico ed il sistema di captazione delle acque piovane, grondaia e discesa, il sottoscritto ritiene giusto ed equo calcolato in € 4.720,00. A questa somma bisogna aggiungere l'onorario da corrispondere a tecnico abilitato per il deposito presso il Comune di Faicchio della pratica edilizia per la demolizione, che ritengo congruo stabilire in € 1.500,00 € onnicomprensiva.

Totale € 4.720,00 + € 1.500,00 = € 6.220,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



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

Il bene immobile, da ricerche effettuate presso il Comune di Faicchio, è stato costruito prima del 1967, pertanto non sono risultati titoli concessori. Lo stabile è su due livelli piano terra e primo piano. Al piano terra il primo locale guardando il prospetto principale è stato aggiornato dal sottoscritto come locale su unico livello collabente, il solaio di copertura è quasi del tutto crollato. In adiacenza a questo ci sono altri due locali ognuno composto da due vani comunicanti tra loro, destinati a deposito, forno e locale caldaia. Altri due locali adiacenti (e separati dal vano scala che porta al piano primo), lo stesso sono adibiti a deposito. I locali al piano terra sono tutti allo stato grezzo e i materiali di rifinitura sono in parte assenti, in parte mal conservati e di vecchia fattura, alcuni forse risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Non c'è impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è aereo solo in alcuni vani. L'altezza netta al piano terra dei locali è variabile da 2.20 mt. a 2.40 mt. La superficie netta calcolata con l'aggiunta della piccola corte di 18 mq. alla quale è stato assegnato un parametro pari al 30% della superficie utile abitabile in totale è risultata pari a circa 126,00 mq. Il primo piano al quale si accede da una prima gradinata esterna formata da quattro gradini, avviene dal prospetto principale. Un portone in legno posizionato su un piccolo ballatoio, dà accesso alla scala ad unica rampa a forma di elle che porta ad un disimpegno con sulla destra due camere da letto una delle quali con ripostiglio comunicante. Il bagno è posizionato sul lato opposto alla scala, sulla sinistra del disimpegno il vano cucina e il soggiorno comunicanti tra loro e diviso da un muretto basso in muratura (sottostante un'arcata in muratura). Nel soggiorno vi è la presenza di un camino alimentato a legna, poco distante dal camino un porta in ferro con vetrina, che dà accesso alla zona di ampliamento abusiva con disimpegno, bagno e due vani, il tutto in fase di realizzazione. L'abitazione al primo piano presenta una altezza interna netta pari a 3,00 mt. i materiali di rifinitura presenti non sono di pregio, gli impianti elettrico idrico e di riscaldamento sono sotto traccia, la superficie netta utile rilevata è risultata pari a circa 94,50 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: terra e primo piano

L'edificio è stato costruito prima del 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1989.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 60, ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,20/2,40 mt. mt circa al piano terra e 3,00 mt. al primo piano

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse soprattutto al piano terra ma anche sui prospetti esterni che in parte sono privi di intonaco di rifinitura come della mancanza di alcune porte e finestre esterne (solo al piano terra).

Al piano primo adibito ad abitazione le camere ispezionate sono risultate in alcuni punti con macchie di umidità provenienti dal solaio di copertura, molto probabilmente umidità causata dalla mancanza di isolamento con il sottotetto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura **tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti**Fondazioni **tipologia: platea materiale: muratura condizioni: sufficienti**

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pletrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **scarti riciclati** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri adottati per la stima calcolata, sono quelli riportati presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento sezione O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare) tenendo in considerazione lo stato di manutenzione del bene staggito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di del comune di Faicchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie utile netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
Depositi	126,00 mq.	250,00 €/mq.	31.500,00 €
Residenziale	94,50 mq.	500,00 €/mq.	47.250,00 €
Valore corpo			94.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			78.750,00 €
Valore complessivo diritto e quota			78.750,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	126,00 mq.	€ 78.750,00 €	€ 78.750,00
	Depositi	94,50 mq.		

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche + demolizione parte abusiva:

€ 6.220,00

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:

€ 72.530,00

Data generazione:
Febbraio 2024

L'Esperto alla stima
Arch. Ciro Romeo

