
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BUONCONSIGLIO 4 s.r.l.**

contro: _____

N° Gen. Rep. **69/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Del Sole 40 - Ponte
Email: Vittoriaucci1@gmail.com
Pec: vittoria.ucci@geopec.it

Allegati:

- Ispezione ipotecaria**
- Planimetria immobile**
- Attestato Ufficio Tecnico di San Leucio del Sannio**
- Visura Storica immobile**
- Foto**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Vittorio Emanuele II n.60/A n.62 n.62 /A n.64 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001 - abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: intestazione **quota 500/1000 diritto di proprietà e f**
00/1000 diritto di proprietà foglio 8, particella 1056, subalterno 3, indirizzo via Vittorio Emanuele II n.60/A n.62 n.62/A n.64, piano T-1, comune San Leucio del Sannio, categoria A/4, classe 3, consistenza 11,5, superficie 285 mq., rendita € 457,32 Euro

2. Stato di possesso

Bene: via Vittorio Emanuele II n.60/A n.62 n.62/A n.64 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001 - abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Vittorio Emanuele n.60/A n.62 n.62/A 64 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001 - abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Vittorio Emanuele n.60/A n.62 n.62/A 64 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001 - abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

5. Prezzo

Bene: via Vittorio Emanuele n.60/A n.62 n.62/A 64 - San Leucio Del Sannio (BN) - 82010

Lotto: 001 - abitazione

Valore complessivo intero: 132.000,00 Euro



Beni in San Leucio Del Sannio (BN)
Località/Frazione
via Vittorio Emanuele II n.60/A n.62 n.62/A n.64

Lotto: 001 - abitazione

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

-Trascrizione del 03/03/2016:

A rogito di in data ai nn. 2190/9990; Iscritto/trascritto a atto causa morte in data 03/03/2016 ai nn. 2055/1664.

- Iscrizione del 23/03/2016:

Ipoteca volontaria annotata a favore di concessione a garanzia di mutuo contro ai nn. 25310/11443; Iscritto/trascritto a ipoteca volontaria in data 23/03/2016 ai nn. 2851/261.

- Trascrizione del 31/03/2016:

A rogito di in data ai nn. 25309; Iscritto/trascritto a atto causa morte accettazione tacita eredità in data 31/03/2016 ai nn. 3121/2538.

-Trascrizione del 31/03/2016 :

A rogito di in data ai nn. 25309/11442; Iscritto/trascritto a atto causa morte accettazione tacita eredità in data 31/03/2016 ai nn. 3122/2539.

- Trascrizione del 31/03/2016:

A rogito di in data ai nn. 25309/11442; Iscritto/trascritto a compravendita atto tra vivi in data 31/03/2016 ai nn. 3123/2540.

- Trascrizione del 10/06/2021:

A rogito di in data ai nn. 2191; Iscritto/trascritto a verbale pignoramento in data 10/06/2021 ai nn. 6046/4815.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Leucio Del Sannio (BN) CAP: 82010, via Vittorio Emanuele II n.60/A n.62 n.62/A n.64

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **.....**, foglio **8**, particella **1056**, subalterno **3**, indirizzo via Vittorio Emanuele II n.60/A n.62 n.62/A n.64, piano T-1, comune San Leucio del Sannio, categoria A/4, classe 3, consistenza 11,5, superficie 285 mq., rendita € 457,32 Euro
Confini: a Nord con la strada Comunale, a EST con la part.Illa 478, a SUD con la part.Illa 494 e a OVEST con la part.Illa 475 tutte del Fg.8 del comune di San Leucio del Sannio



Derivante da:

Intestatari dal 26/05/2015 al 21/03/2016:

no

no

no

Intestatari dal 09/03/2012:

no

no

no

no

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in oggetto è situato nella zona centrale del paese, lungo la strada principale che attraversa tutto il paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Banca, ufficio postale, bar, farmacia e benzinaio.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Dimora quattrocentesca chiamata Palazzo del Belvedere

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non sono presenti vincoli giuridici

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

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: Non sono presenti spese condominiali

Millesimi di proprietà: non sono presenti millesimi di proprietà

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. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Intestatari dal 26/05/2015 al 21/03/2016:

----- massimo 83/1000 proprietà
 ----- ma 83/1000 proprietà
 ----- 84/1000 proprietà

Intestatari dal 09/03/2012:

B----- 250/1000 proprietà
 ----- 250/1000 proprietà
 B----- 250/1000 proprietà
 ----- 250/1000 proprietà

ATTUALI PROPRIETARI: dal 21/03/2016

----- nato a San Leucio del Sannio §----- sta 500/1000 diritto di proprietà
 ----- ella nata a Beneventc ----- 6 quota 500/1000 diritto di proprietà
 Coniugi in regime di comunione legale

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche Edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Leucio del Sannio

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato è stato costruito prima del 1967 pertanto è privo di C.E.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Il fabbricato ha due ingressi principali direttamente dalla Strada comunale. Per motivi familiari i coniugi utilizzano ognuno una parte di fabbricato. Un ingresso viene utilizzato dal sig. [redacted] precisamente il numero civico n.60/A e n.62, mentre l'immobile utilizzato dalla sig.ra [redacted] il numero civico 62/A e n.64.

La parte di fabbricato utilizzato dal sig. [redacted] è composto al piano terra da due vani + un piccolo bagno e, al primo piano, una stanza + un deposito/veranda; si accede al piano superiore tramite una scala interna.

L'immobile occupato dal sig. [redacted] al momento del sopralluogo era in fase di ristrutturazione quindi privo di riscaldamento e le pareti prive di intonaco.

Il solaio al piano terra è in legno mentre al primo piano, allo stato grezzo, con travi in legno. Il fabbricato utilizzato dal sig. [redacted] è di circa 120 mq.

L'immobile occupato dalla sig.ra [redacted] è composto da 3 vani, al piano terra: ingresso, cucina, soggiorno e ripostiglio. Al primo piano si trovano 3 camere da letto e un bagno, si accede al piano superiore tramite una scala interna.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno ed i balconi hanno i doppi infissi.

La facciata di tutto il fabbricato è in parte in pietra. La porzione di fabbricato utilizzato dalla sig.ra [redacted] è di circa 160 mq.

Si precisa che le due porzioni di fabbricato sono collegati da una porta in comune.

1. Quota e tipologia del diritto

E' posto al piano: Piano terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: antecedente il 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60/A 62 62/A e 64; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m - 2.90 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale:

- Lato fabbricato con ingresso al numero civico 60/A e 62: scarso
- Lato fabbricato con numero civico 62/A e 64: normale

Condizioni generali dell'immobile:

- L'immobile per problemi familiari è stato momentaneamente diviso in due porzioni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Stufa a pellet solo lato sig.ra Petruccelli
Tipologia di impianto	Termosifoni solo lato sig.ra Petruccelli

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è semi-indipendente posto su 2 livelli. Il fabbricato per motivi familiari è diviso in due soluzioni con ingressi indipendenti. L'ingresso con il numero civico n.60/A e 62 è composto da 2 vani a piano terra e un piccolo bagnetto mentre al primo piano si trovano una veranda e un vano.

Consistenza 120 mq.

L'ingresso con il numero civico n.62/A e 64 è composto da 3 vani a piano terra e un ripostiglio mentre al primo piano si trovano 3 camere da letto e un bagno, si accede al piano superiore attraverso una scala.

Consistenza 160 mq.

Alle spalle del fabbricato si trova una corte interclusa di circa 10 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

Identificato al n. 60/A n.62 n.62/A n. 64
 Posto al piano terra e primo piano
 Composto da 2 piani
 Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq+ corte di 10 mq.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di Benevento.
 Agenzia Immobiliare locali.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Direzione Provinciale di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Direzione Provinciale di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di San Leucio del Sannio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI

Agenzie immobiliari di zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (euro/mq.) :

- **650/550 Euro/mq.** Porzione di fabbricato occupato sig. **110/111** - Via Vittorio Emanuele II N. 62 /A e n.64 **(160 mq.)**
- **350/250 Euro/mq.** Porzione di fabbricato occupato sig. **110/112** - Via Vittorio Emanuele II N.60 /A e n.62 **(120 mq.)**

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 132.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Via Vittorio Emanuele II San Leucio del Sannio	Abitazione di tipo popolare [A4]	120 mq. +160 mq.+10mq corte	€ 132.000,00	€0,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: dividere in due appartamenti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 132.000,00**

Data generazione:
02-05-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci

