
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **121/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.09.2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Graziella Caruso
Codice fiscale: CRSGZL64S43H764Z
Studio in: Viale Mellusi 85 - 82100 Benevento
Email: graziellacaruso@libero.it
Pec: graziella.caruso@archiworldpec.it



Indice

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	1
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	5
3. STATO DI POSSESSO:	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
7. PRATICHE EDILIZIE:	7
7.1 Conformità edilizia.....	8
7.2 Conformità urbanistica.....	9
8. DESCRIZIONE:	9
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	12
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	13
9.1 Criterio di stima	13
9.2 Fonti di informazione	13
9.3 Valutazione Corpi	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima	14
9.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	15

Elenco allegati

ALLEGATO N. 1: Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 2: Rilievo stato di fatto

ALLEGATO N. 3: Documentazione catastale Agenzia del Territorio di Benevento

Visura storica per immobile

Stralcio di mappa catastale

Planimetria catastale immobile

Elaborato planimetrico

Elenco subalterni

ALLEGATO N. 4: Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento

Ispezione Ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità

Nota di trascrizione – Atto di compravendita del 29/10/2008 N. Rep 606/345

Nota di iscrizione – Ipoteca volontaria derivante da concess. a garanzia di mutuo fond. del 29/10/2008

Nota di trascrizione – Atto trasformazione società del 25/06/2013 N. Rep 41665/16576

Nota di iscrizione – Ipoteca giudiziale del 18/07/2017

Nota di iscrizione – Ipoteca giudiziale del 15/10/2019

Nota di iscrizione – Ipoteca conc.amministrativa del 31/10/2019

Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobiliare del 14/10/2020 N. Rep. 3499/2020

Nota di trascrizione – Provv. di assegn. in godimento della casa familiare del 01/05/2022 N.Rep. 3908/2022

ALLEGATO N.4a: Copia digitale atto di compravendita del 29/10/2008 N. Rep 606/345 con allegati A e B

ALLEGATO N.5: Documentazione Comune di Benevento-Ufficio Tecnico Comunale/Genio Civile Bn

a. Permesso di Costruire n. 174/2005 del 29.07.2005

b. Permesso di Costruire n. 567/2006 in variante al PdC 174/2005

c. DIA del 17.01.2008

d. Collaudo strutturale del 29.06.2007

e. Certificato di Agibilità del 08.09.2008

f. Certificato di destinazione urbanistica del 22.05.2023



Beni in	
Località/Frazione	

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.
 L'immobile oggetto del pignoramento è stato acquistato dal debitore a titolo originario dalla
 S.r.l. in data 29.10.2008. Quest'ultimo aveva acquistato i terreni dalla
 S.r.l. con atto del 13.10.05. sua volta, aveva acquistato i terreni dalla
 S.r.l. con atto del 22.11.90.

Elenco Trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 03/11/2008 - Reg. Gen. 13342 Reg. Part. 10040 - Pubblico Ufficiale MARTONE DOMENICO Repertorio 606/345 del 29/10/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. L'immobile (F. 33. Comune di Benevento_P.lla 1592 Sub 23) è di proprietà della S.r.l. di Benevento società a responsabilità limitata con sede a Benevento, pervenuto per acquisto dalla S.r.l. con sede ad Afragola (NA), in virtù di atto di compravendita per notar Martone Domenico del 29/10/2008 Rep. 606/345, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 03/11/2008 Reg. Gen. 13342 - Reg. Part. 10040.

2. TRASCRIZIONE del 18/10/2005 - Reg. Gen. 16017 Reg. Part. 9509 - Pubblico Ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO - Repertorio 52585/16107 del 13/10/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. L'immobile (F. 33 P.lle 48 - 48 - 546 - 547 - 560 - 564 - 544 - 563 - 47 - 566 - 1067 - 1544 - 84/B - 120 - 565) sono pervenuti per acquisto dalla S.r.l. con sede a Benevento e dalla S.r.l. con sede a Benevento in virtù di atto di compravendita per per notar Sangiuolo Vito Antonio del 13/10/2005 - Rep. 52585/16107, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 18/10/2005 - Reg. Gen. 16017 - Reg. Partic. 9509.

3. TRASCRIZIONE del 10.01.1991 - Reg. Particolare 319 Reg. Generale 362 - Pubblico Ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO - Repertorio 14340 del 22/11/1990 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. L'immobile (F. 33 P.lle 48 - 48 - 546 - 547 - 560 - 564) sono pervenuti per acquisto dalla S.r.l. con sede a Benevento, in virtù di atto di compravendita per notar Sangiuolo Vito Antonio del 22.11.90 - Rep. 14340, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 10/01/1991 Reg. Gen. 362 - Reg. Partic. 319.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: S. Anastasia
 Via S. Anastasia 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di S. Anastasia proprietà

Cod. Fiscale: S. Anastasia sede Sant'Anastasia (Na) - Ulteriori informazioni sul debitore: S. Anastasia

S. Anastasia legale rappresentante e socio accomandatario della S. Anastasia S.p.A.

S. Anastasia; Socia accomandante

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 33, particella 1592, subalterno 23, indirizzo , 4, piano T-3, comune BENEVENTO, categoria A/2 -Abitazione di tipo civile, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 174 mq - Escluse aree scoperte: 161 mq, rendita € 716,58

Derivante da:

Dati identificativi: dal 18/03/2008, Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 33 Particella 1592 Subalterno 23. Immobile soppresso, originario del precedente: Comune di BENEVENTO (A783) - (BN) Foglio 33, Particella 1592 Subalterno 16.

Indirizzo: dal 18/03/2008 al 08/05/2018, Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 33 Particella 1592 Subalterno 23 CONTRADA CAPODIMONTE n. SNC Piano T-3; dal 08/05/2018 al 13/09/2019, Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 33 Particella 1592, Subalterno 23, no T-3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2018;

dal 13/09/2019, Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 33 Particella 1592 Subalterno 23, l n. 4 Piano T-3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/09/2019.

Dati di classamento: dal 18/03/2008 al 18/03/2008, Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 33 Particella 1592 Subalterno 23 Rendita: Euro 716,58 Zona censuaria 2 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani; Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); dal 18/03/2008, Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 33 Particella 1592 Subalterno 23, Rendita: Euro 716,58, Zona censuaria 2, Categoria A/2a, Classe 1, Consistenza 7,5 vani VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2008.

Dati di superficie: dal 09/11/2015, Immobile attuale Comune di BENEVENTO (A783) (BN) Foglio 33 Particella 1592 Subalterno 23, Totale: 174 m2, Totale escluse aree scoperte: 161 m2, Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/03/2008, prot. n. BN0067669.

Storia degli intestati dell'immobile:

1. (CF) al 29/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000;
2. A A sede in BENEVENTO (BN) dal 29/10/2008 al 25/06/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1;
3. Sede in Benevento dal 25/06/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1.

Confini:

L'appartamento (sub 23), posto al terzo piano, confina a sud est con il sub 22 e con il vano scala (sub 11 -B.C.N.C. vano scala/disimpegno/ascensore), a sud ovest, a nord est e a nord ovest con l'area pertinenziale comune (sub 1- B.C.N.C. Corte comune).

Il box auto (sub 23), posto al piano terra, confina a sud est con il vano scala (sub 11) a sud ovest con il disimpegno di accesso ai box auto (sub 11), a nord est con l'area pertinenziale comune (sub 1) e a nord ovest con il sub 17 (All.3/Elaborato planimetrico catastale/Elenco subalterni).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi fatta eccezione del piccolo sbalzo presente nella balconata a sud e non riportato nella planimetria catastale oltre che una esigua traslazione della parete divisoria tra il soggiorno e la



camera da letto 3.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale tramite Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Sbalzo Balconata a sud/Parete divisoria

Presentazione Docfa/Oneri professionali: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si fa presente che planimetria catastale e stato di fatto sono difformi rispetto al progetto approvato (All.5). Lo stato di fatto infatti, come successivamente illustrato, dovrà essere regolarizzato (cfr. Conformità edilizia).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il rione Capodimonte si trova in una zona elevata della città ed è l'ultimo agglomerato urbano sviluppatosi a Benevento intorno agli anni '70, ad est del centro cittadino, dal quale è separato dal torrente San Nicola, affluente del fiume Calore. Da questo quartiere si può accedere direttamente alla zona industriale "Ponte Valentino". In zona sono ubicati il carcere di Benevento con la casa circondariale del Ministero della Giustizia, la stazione dei Vigili del fuoco e la chiesa di San Giuseppe Moscati. Sono presenti inoltre una scuola materna, una scuola elementare ed un centro commerciale.

Caratteristiche zona: periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: no.

Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: Linea Urbana Trasporto Pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Mauta Rosy e figli

Al momento del sopralluogo, svoltosi il 29.05.2023 congiuntamente al custode, Avv. Natascia Delli Carri, l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra _____ e figli. Presente agli atti provvedimento giudiziario di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di _____ A.S. _____ Rep. 3908/2022 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento il 10/05/2022, Reg.Gen. n. 4826, Reg. Part. N. 4088, successivo, dunque, al pignoramento del 14-10-2020 e trascritto in data 10-11-2020.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ – SOCIETA' PER AZIONI contro _____ ante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Martone Domenico in data 29/10/2008 ai nn. 607/346; Iscritta alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 03/11/2008 ai nn. 13343/1741; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale:



€ 170.000,00; Note: Presentata Annotazione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo in data 05/04/2018, Rg.Gen. 3629 e Rg. Part. 418.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] tro Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI ANCONA in data 18/07/2017 ai nn. 4722; Iscritta alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 17/03/2020 ai nn. 2510/202; Importo ipoteca: € 10.340,14; Importo capitale: € 5.170,07.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] rl contro Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI NOLA in data 15/10/2019 ai nn. 3135/2019; Iscritta alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 29/11/2019 ai nn. 12511/1006; Importo ipoteca: € 122.000,00; Importo capitale: € 118.734,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa annotata a favore di [redacted] OSSIONE contr Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di ALTRO ATTO in data 31/10/2019 ai nn. 5343/7119; Iscritta alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 05/11/2019 ai nn. 11722/924; Importo ipoteca: € 130.177,96; Importo capitale: € 65.088,98.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] ini srl contro Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/10/2020 ai nn. 3499/2020 trascritta alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 10/11/2020 ai nn. 9764/7336.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore di [redacted] ante da: Atto giudiziario; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 01/05/2022 ai nn. 3908/2022 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Benevento in data 10/05/2022 ai nn. 4826/4088.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.164,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Come si desume dalla documentazione fornita dall'amministratore del Condominio [redacted] come dallo stesso specificato tramite email, per le seguenti spese insolte alla data della perizia: per l'anno 2021 € 1.189,35; per gli anni precedenti al 2021 € 3.827,57, per l'anno 2022 € 1.164,00 e per l'anno 2023 fino al mese di luglio € 679,00.

Millesimi di proprietà: Come risulta dalla documentazione fornita dall'amministratore del parco e dallo stesso atto di compravendita che richiama le tabelle millesimali, per [redacted] l'attano i seguenti millesimi : 138,82/1000 sulla proprietà generale fabbricato "D"; 200,35/1000 relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria della scala e dell'ascensore; 69,41/1000 relativamente alle quote di proprietà generale dell'area esterna comune ai fabbricati D ed E.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Aree e verde comuni-Posto auto scoperto assegnato

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: - Presente agli atti, ricorso per intervento nella procedura de quo del 02.04.2022 da parte del _____, 60.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ proprietario ante ventennio al 13/10/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 22/11/1990, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari - Benevento, in data 10/01/1991, ai nn. 362/319.

Titolare/Proprietario: _____ dal 13/10/2005 al 29/10/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 13/10/2005, ai nn. 52585/16107; trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari - Benevento, in data 18/10/2005, ai nn. 16017/9509.

Titolare/Proprietario: _____ I 29/10/2008 al 25/05/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARTONE DOMENICO, in data 29/10/2008, ai nn. 606/345; trascritto a Benevento, in data 03/11/2008, ai nn. 13342/10040.

_____ 05/2013 ad oggi (attuale proprietario). Atto del 25/06/2013 Pubblico ufficiale ROMANO AMBROGIO (BN) Repertorio n. 41665 - Trasformazione di società'.

Note: parte integrante del sudetto atto di compravendita sono l'allegato "A" che individua l'immobile, sub 1592 della p.lla 1592 f.33 del Comune di Benevento, mediante la planimetria catastale e l'allegato "B" che individua le parti comuni del parco con relativo posto auto scoperto ad uso esclusivo identificato come "D7" attraverso la planimetria generale del parco (All.4a).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia 315/2005 - PdC 174/2005

Intestazione: Dott.ssa _____ nella qualità di Amministratrice

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/04/2005 al n. di prot. 20611

Rilascio in data 29/07/2005

NOTE: Voltura del 03/11/2005 Prot. Gen. 53538, allegata al P.d.C N. 174 del 29-07-2005, alla Soc. _____ Amministratore

Numero pratica: 322/2006 - PdC N. 567/2006

Intestazione: _____ i nella qualità di Amministratore della Unico

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: in variante al Permesso di Costruire N. 174/05 per la realizzazione di ulteriori edifici da destinare a civile abitazione alla C.da Capodimonte all'interno della Sub-area n.38

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 06/04/2006 al n. di prot. 19636
Rilascio in data 07/08/2006

Numero pratica: 1075/07

Intestazione: _____ il nella qualità di Amministratore Unico della '
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Diversa distribuzione interna degli ambienti dei singoli appartamenti
Oggetto: DIA
Presentazione in data 18/12/2007 al n. di prot. 4862
Rilascio in data 17/01/2008

Numero pratica: Rif. Deposito n.7672 del 23.01.2006

Intestazione: _____ Afragola (Na)
Tipo pratica: Collaudo statico
Per lavori: Collaudo in corso d'opera delle strutture in conglomerato cementizio relativo alla costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione composto da n° 5 edifici in località Capodimonte - Zona BR
Oggetto: Collaudo strutturale
Presentazione in data 23/01/2006
Rilascio in data 29/06/2007

Numero pratica: Prot.G.T N.244 del 23.01.2008

Intestazione: _____ L
Tipo pratica: Certificato di agibilità
Per lavori: Richiesta Certificato di Agibilità di un complesso edilizio per civile abitazione in località Capodimonte - Zona BR1 Subarea n.38 di cui al P.d.C. N.174 del 22.11.2005 e successiva D.i.A. Prot. N. 486
Oggetto: Agibilità
Presentazione in data 23/01/2008 al n. di prot. 244
Abitabilità/agibilità in data 08/09/2008 al n. di prot. 244

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato (All.5_P.C. n°174/2005, P.C. in variante n°567/2006 e D.I.A. Prot. N°. 4862/2007) sono emerse le seguenti irregolarità:

- non presenti gli spazi destinati ad intercapedine previsti da progetto che sono stati integrati con quelli abitativi;
- un breve tratto della balconata a sud presenta un piccolo sbalzo non riscontrato in progetto;
- non risultano realizzati i lucernari nella copertura a servizio della mansarda.

Presenti, altresì, irregolarità di minore rilevanza riguardanti una diversa posizione della porta del bagno (wc1) e della parete divisoria salotto/letto3.

Dalle informazioni acquisite presso gli uffici del Comune e del Genio Civile di Benevento le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi della L.R. n.15/2000/ Presentazione di richiesta di sanatoria strutturale, per lo sbalzo della balconata, presso gli Uffici del Genio Civile.
Descrizione delle opere da sanare: eliminazione delle intercapedini con recupero abitativo, sbalzo della balconata, assenza lucernari e modifiche interne di minore entità.



Scia in sanatoria/Sanzione amministrativa	€ 516,00
Diritti di segreteria ed istruttoria	€ 200,00
Contributo costo di costruzione di € 729,34 e Oneri di urbanizzazione di € 172,76 (Accertamento di conformità art.36 c.2 D.P.R. 380/2001) viene applicata la sanzione con il doppio del contributo di € 902,10	€ 1.804,20
Oneri professionali	€ 1.500,00
Regolarizzazione strutturale sbalzo balconata Genio Civile	
Contributo istruttoria di € 400,00 e 2 marche da bollo da € 32,00	€ 464,00
Oneri professionali per Progetto strutturale su intervento locale e Collaudo	€ 2.000,00
Sanzione derivante da denuncia in Procura/Costo presunto	€ 700,00
Oneri Totali	€ 7.184,20

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC – Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n° 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	(B1) del tipo B1, costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1 Art. 90 - ZTO del tipo B - consolidata confermativa e/o di modificazione. Art. 91 - Zone del tipo B1 Cfr. Certificato di destinazione urbanistica (All. 5f)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con gli strumenti urbanistici	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE

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

L'immobile è parte di un fabbricato ubicato all'interno di un complesso residenziale denominato sito in Benevento alla contrada composto dal fabbricato scala "D" in cui è ubicato l'immobile dell'esecutato e dal fabbricato scala "E". Le due palazzine condominiali sono contornate da area pertinenziale comune destinata a parcheggio



e a verde, recintata, con cancello di accesso e videocitofono. Il fabbricato in cui si trova l'immobile pignorato è composto da quattro piani fuori terra, è dotato di ascensore, presenta al piano terra 1 box auto, ai piani superiori gli appartamenti con l'ultimo piano mansardato. Il vano scala serve tre alloggi al primo ed al secondo piano e due alloggi al terzo piano mansardato. Il tetto è a 2 falde con 2 innesti centrali incrociati con tegole cementizie. L'immobile dell'esecutato, identificato catastalmente dal sub 23, p.la 1592 foglio 33 del Comune di Benevento, è composto dall'appartamento posto al terzo piano mansardato e dal box auto al piano terra. L'unità immobiliare in oggetto, ha, altresì, il diritto di parcheggiare in via esclusiva su un posto auto scoperto, individuato con la lettera "D7". L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e una balconata che corre su tre lati dell'appartamento. Il box auto a piano terra, posto in adiacenza al vano scala, ha un doppio accesso, uno esterno, posizionato a fianco al portone d'ingresso, un altro interno al vano scala, raggiungibile attraverso una porta antipanico che immette nel corridoio di accesso ai garages. Il box è dotato di lavabo e prende luce tramite una finestra posta ad altezza di circa 1,60 m dal pavimento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 α

Cod. Fiscale: e: Sant' Anastasia (NA)- Ulteriori informazioni sul debitore:
legale rappresentante e socio accomandatario della
C omandante

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **272,37**

E' posto al piano: terzo mansardato

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento dell'esecutato si trova, in generale, in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Riferito limitatamente a: presenti infissi anche con anta singola a battente in alluminio, nei bagni e in una camera da letto e a vasistas
Porte interne	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro/legno/portone blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: soggiorno e cucina materiale: listelli di pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: due pareti del soggiorno e una della cucina



rivestite in listelli di pietra. Presente rivestimento in gres nei bagni

Impianti:

Citofonico

tipologia: **videocitofono** | condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007 - Epoca di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	In allegato al certificato di agibilità presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativo al fabbricato scala D del 31.12.2007

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con termosifoni in alluminio
Stato impianto	Non rinvenuto il libretto impianto della caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008 - Epoca di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	In allegato al certificato di agibilità presente dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e Idraulico relativo al fabbricato scala D del 09.01.2008.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto di condizionamento risulta predisposto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI /II fabbricato di cui è parte è dotato di ascensore
Esistenza carri ponte	NO



8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, ha una superficie utile di circa 130,65 mq, il box auto ha una superficie utile di circa 28,31 mq. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 151,29 mq, quella della balconata è di circa 89,52 mq e quella del box auto di circa 31,56 mq. L'immobile sviluppa, pertanto, una superficie commerciale di circa 142,00 mq. Il box auto ha un'altezza interna di circa 2,20 m mentre l'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile in relazione alle falde di copertura e desumibili in maniera dettagliata dall'allegato 2 dello stato di fatto.

Superfici utili immobile	mq
Ingresso/Soggiorno	43,16
Disimpegno	3,23
Cucina	20,06
Letto1	14,72
Letto 2	19,83
Letto3	18,35
Wc 1	6,89
Wc 2	4,41
Totale superfici utili Appartamento	130,65
Superficie utile Box auto	28,31

Superfici lorde immobile	
Appartamento	151,29
Balconata	89,52
Box auto	31,56

Determinazione superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
COMUNE DI BENEVENTO FOGLIO 33 P.LLA 1592 SUB 23 Abitazione di tipo civile (A2)	superficie lorda di pavimento	151,29	0,75	113,47
Balconata	superficie lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Box auto	superficie lorda di pavimento	31,56	0,10	6,45
		272,37	0,50	15,78
				141,95

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

Una volta definito il criterio, il più probabile valore di mercato, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti. In questo caso per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobile è stato utilizzato il metodo sintetico. Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato del -



l'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Nel caso che ci si occupa si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto ossia sulla base delle quotazioni di mercato di manufatti simili a quelli oggetto di stima per i quali siano disponibili dati relativi a prezzi di costo recenti espresso a mezzo di un parametro tecnico di riferimento ossia il costo a mq. Al fine di ottenere il valore effettivo del bene, al valore così determinato dovranno, naturalmente, essere apportate gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima attraverso coefficienti correttivi che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, quelle che risulteranno necessarie per stato d'uso e manutenzione, stato di possesso nonché del loro stato contestuale, derivante dai requisiti del comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi. Il più probabile valore di mercato del fabbricato V_m è uguale alla superficie commerciale di esso (S_c) per il prezzo al mq ossia $V_m = S_c \times P_{mq}$ (prezzo al mq.). La superficie commerciale (S_c), di seguito indicata superficie equivalente, è la superficie convenzionale vendibile, che rappresenta la superficie ottenuta sommando alla superficie calpestabile dell'immobile, le quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Il metro quadro commerciale viene determinato secondo le indicazioni di riferimenti condivisi derivanti dai criteri impiegati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) dai coefficienti contenuti nel DPR 138/1998, dalla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733 che non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici.

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari/Osservatorio Mercato Immobiliare

- Sono state considerate le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio per immobili con caratteristiche simili a quello in esame. Sono stati presi, in particolare, in considerazione, gli attuali annunci relativi a immobili ricadenti nella stessa zona dai quali è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.400,00 €/mq con un valore medio, pertanto, di 1.350,00 €/mq;
- E' stata consultata la banca dati messa a disposizione on-line dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per ogni Comune, in relazione alla zona, alla destinazione e alla tipologia, fornisce i valori di mercato, minimi e massimi, degli immobili valutati in condizioni normali di conservazione, da cui è emerso un valore che oscilla tra un min di € 850,00/mq ad un max di 1100,00 €/mq dal quale si è desunto un valore medio 975,00 €/mq.

Valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA AGRICOLA - :

TAVOLE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo civile	normale	850	1100	L	3	4	N



Dalla media dei valori desunti dalle varie fonti d'informazione è stato ricavato il valore medio unitario pari a $V_{mu} = 1.162,50 \text{ €/mq}$.

Metodo sintetico

Valore Medio Unitario= $1.162,50 \text{ €/mq}$.

Coefficienti correttivi:

Stato manutentivo/Buono $K_m=1$

Stato di possesso $K_p=0,96$

Vista $K_v=1$

Dotaz. condom/Posto auto scoperto $K_a=1,1$

V_u (Valore unitario) = $1.162,50 \text{ €/mq} \times 1,06$ (K_{tot})= $1.232,25 \text{ €/mq}$

9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica € 174.917,88

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
COMUNE DI BENEVENTO	141,95	€ 1.232,25	€ 174.917,88
FOGLIO 33 P.LLA 1592			
SUB 23 - Abitazione di tipo civile (A2) con Box auto			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.917,88
Valore corpo	€ 174.917,88
Valore complessivo intero	€ 174.917,88
Valore complessivo diritto e quota	€ 174.917,88

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A COMUNE DI BENEVENTO FOGLIO 33 P.LLA 1592 SUB 23	Abitazione di tipo civile [A2] con Box auto	141,95	€ 174.917,88	€ 174.917,88

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	€ 2.353,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.484,20
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



9.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 165.080,33**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A COMUNE DI BENEVENTO FOGLIO 33 - P.LLA 1592 SUB 23	Abitazione di tipo civile [A2] con Box auto	141,95	€. 165.080,33	€. 165.080,33

Il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è di **€. 165.080,33**.

Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Data generazione:
05-08-2023L'Esperta alla stima
Arch. Graziella Caruso

