

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **198/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Margherita Maria Edvige Abbatiello
Codice fiscale: BBTMGH82L52H501A
Studio in: Corso Dante 48 - BENEVENTO
Email: abbatiellomargherita@gmail.com
Pec: margheritamariaedvige.abbatiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 62, p.lla 530, sub 1 e particella 554 sub 1 consistenza di 7 vani. scala unica, piano -1, T, 1, 2 comune di Benevento

2. Stato di possesso

Bene: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da ~~Carlo Giovanni~~, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Antonio Cifaldi, 30 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 257.00,00 euro

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
via Antonio Cifaldi, 30

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 via Antonio Cifaldi, 30

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 62, p.lla 530, sub 1 e p.lla 554 sub 1 avente categoria catastale A/2 Residenziale , situata in Via Antonio Cifaldi 18, scala unica e costituita di un piano seminterrato, un piano rialzato, piano primo e piano secondo sotto tetto. la p.lla 530 sub 1 consiste di una corte esclusiva.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

quartiere di natura residenziale con parchi privati e costruzioni a schiera di edilizia risalente agli anni 1985/1995.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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: benevento città, napoli città.

Attrazioni paesaggistiche: parco monte taburno.

Attrazioni storiche: centro storico Benevento.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano spese condominiali insolute**Millesimi di proprietà:** la proprietà è esclusiva del signor [REDACTED]**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'immobile non risulta accessibile a soggetti con disabilità motorie per via dell' assenza di rampe, ascensori o montascale.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risultano vincoli condominiali**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** E**Note Indice di prestazione energetica:** l'attestazione di efficienza energetica si presenta tra gli allegati in perizia.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessun vincolo**Avvertenze ulteriori:** non risultano cause in corso**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 444

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/10/2007 al n. di prot. BN0294122

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità edilizia: agibilità edilizia non recuperata

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

L'immobile oggetto di stima è una villa residenziale facente parte di un lotto di abitazioni a schiera. La villa in esame è la prima della serie pertanto ha confinamenti con altri proprietari su un solo lato dell'abitazione. Si compone di tre piani oltre al piano alla quota zero (quota strada) sul quale sono ubicati un garage ed una cantina.

Sui livelli abitabili si trovano: una cucina, un servizio ed una zona giorno con piccolo giardino pertinenziale sul lato ovest ed uno sul lato est al piano primo, due camere con servizi al piano secondo e un'ampia camera con servizio al piano terzo sottotetto. Tutta l'abitazione è balconata su entrambi i fronti (ovest e est).

E' posto al piano: terra, primo, secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1990/1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt

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'immobile è abitato e tenuto in ottime condizioni, curato e senza alcuna traccia di ammaloramenti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: cotto ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: plastica protezione: tap-

parelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Note: Infissi in PVC

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	impianto realizzato in atto di costruzione immobile 1990/1991
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a caldaia a gas metano
Stato impianto	caldaia a condensazione
Potenza nominale	28 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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:

l'immobile si compone di 7 vani più accessori

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville-villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Accessori

A

1. Area pavimentata esterna Posto al piano rialzato
 Composto da giardino di pertinenza pavimentato
 Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq circa mq
 Valore a corpo: € 0

A

2. Cantina Posto al piano terra
 Composto da vano cantina
 Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq circa mq
 Valore a corpo: € 0

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 criterio di stima usato risulta 'diretto' poiché ottiene un risultato immediato moltiplicando il valore del prezzo di mercato al metro quadrato per la superficie lorda ragguagliata dell'immobile, inoltre analizzano diversi fattori che concorrono a formare la valutazione dell'immobile in termini di raffronto con i migliori simili edifici della stessa area di merce. Pertanto il calcolo finale della stima viene eseguito non solo considerando la superficie ed il prezzo a metro quadrato ma verificando la qualità dell'immobile nel suo contesto residenziale ottenendo così un 'valore medio di raffronto'

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di benevento;

Uffici del registro di benevento;

Ufficio tecnico di benevento;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.600,00 euro/mq

milleseicento euro;

Altre fonti di informazione: agenzia delle entrate anno riferimento 2020 primo semestre .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso Cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 310.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 257.000,00.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 310.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
adeguamento impiantistico detrazione di € 8000.00			€ 8.000,00
adeguamento efficientamento energetico detrazione del 15.00%			€ 45.000,00
Valore corpo			€ 257.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 257.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 257.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area pavimentata esterna, con annesso Cantina	0,00	€ 257.000,00	€ 257.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 38,50

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non risulta divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 218.500,00

Allegati

allegati documenti catastali.

-allegato Pianta catastale

-allegato Visura Storica immobile

-Rilievo fotografico

Data generazione:
04-01-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Margherita Maria Edvige Abbatiello