

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SpA**

contro:

N° Gen. Rep. **243/2009**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Agronomo Filippo Rispoli
Codice fiscale: RSPFPP55C25A783S
Email: m.tretola@edicomsrl.it
Pec: f.rispoli@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Appartamento di VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Comune di Benevento - Fg. 81, p.lla 136 sub 6., foglio 81, particella 136, subalterno 6, indirizzo Via San Pasquale, 44, scala Unica, piano Secondo, comune Benevento, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie mq. 56, rendita € eu 177,14

Bene: Appartamento di Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria:

Comune di San Giorgio del Sannio (BN) - Fg. 27, p.la 256 subalterno 6., indirizzo Via SBarone Nisco, 76, scala Unica, piano Secondo, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie mq. 72, rendita € 284,05

2. Stato di possesso

Bene: VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti (cfr. Allegato n.11)

Bene: VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Bene: Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

5. Comproprietari

Beni: VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Appartamento di VIA SAN PASQUALE, 44 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 39.600,00

Bene: Appartamento di Via Barone Nisco, 76 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 61.050,00

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
VIA SAN PASQUALE, 44

Lotto: 001

Comune di Benevento – fg.81, p.lla 136 sub.6

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'appartamento sito in Benevento è stato oggetto di compravendita (cfr. all. n°9) con atto per notaio Ambrogio ROMANO del 10 luglio 2003 (Rep. n.21947, Racc. n.5197, trascritto a Benevento il 22 luglio 2003 ai nn.9718 RG e 6923 RP). Antecedentemente, dunque, al febbraio del 2003, l'immobile era di proprietà del sig.

(CF: _____).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, Via San Pasquale, 44

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Benevento - Fg. 81, p.lla 136 sub 6., foglio 81, particella 136, subalterno 6, indirizzo Via San Pasquale, 44, scala Unica, piano Secondo, comune Benevento, categoria A7\$, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie mq. 56, rendita € eu 177,14

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come da elaborato planimetrico di cui all'allegato n°5, il lastrico solare, individuato dal sub 18 della p.lla 136 (particella che comunque non viene menzionata nel pignoramento) è in comproprietà tra i seguenti soggetti (cfr. all. n°1); 1) il debitore : per 333/1000; 2) (-

), nuda proprietà per 334/1000. Usufruttuario: _____ per 334/1000 (nella visura catastale manca il cod. fiscale. 3) (-

) per 333/1000. Nella stima finale del bene ho dunque debitamente conteggiato il valore di questa quota ideale di 333/1000 di proprietà del debitore.

Confini: ☐ Coerenze del fabbricato condominiale: sul fronte principale (lato NW): via San Pasquale; sul retro (lato NE): p.lla 137; ☐ Coerenze dell'appartamento pignorato (cfr. all. n°4): androne scala; Ditta _____ per 1000/1000 (_____)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: **IMMOBILE CONFORME URBANISTICAMENTE**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento è ubicato in un fabbricato sito nel pieno centro urbano del comune di Benevento, a circa m.300 dall'Arco di Traiano e, dunque, a 400 metri circa dal corso Garibaldi, importante arteria del centro storico della città. Nella zona ove ricade l'immobile l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: negozi, banca, uffici pubblici e chiesa.

Caratteristiche zona: zona residenziale

Area urbanistica: residenziale 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: artigianali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: ARCO DI TRAIANO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata; Note: Cfr allegato n°11 - Ispezione ipotecaria sull'immobile esecutato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato non dichiarato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dato non acquisibile

Millesimi di proprietà: 1000/1000 sulla p.lla 136 sub 6 del fg 81 di Benevento e 333/1000 del lastrico solare di cui alla p.lla individuato dal sub 18 della p.lla 136 **(particella che comunque, non viene menzionata nel pignoramento)** è in con i seguenti soggetti (cfr. all. n°1): 1)

(), nuda proprietà per 334/1000. Usufruttuario:
per 334/1000 (nella visura catastale manca il cod. fiscale. 2) (-
) per 333/1000. m

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'appartamento è stato oggetto di compravendita (cfr. all. n°9) con atto per notaio Ambrogio ROMANO del 10 luglio 2003 (Rep. n.21947, Racc. n.5197, trascritto a Benevento il 22 luglio 2003 ai nn.9718 RG e 6923 RP). Antecedentemente, dunque, al febbraio del 2003, l'immobile era di proprietà del sig. _____ con domicilio fiscale in Benevento (CF: _____).

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]****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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

FABBRICATO CONDOMINIALE : struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; murature in laterizio; copertura con lastrico solare e solo in parte a falde con manto di tegole. La facciata del fabbricato che dà direttamente sulla via San Pasquale conserva l'architettura originaria e la colorazione in rosa anticato della facciata forma un gradevole contrasto con la colorazione verde degli infissi, tipo veneziano, e fregi in muratura che attraversano longitudinalmente la struttura del fabbricato. Scala interna in muratura che collega il vano terraneo con il primo, il secondo piano e il soprastante lastrico solare.

APPARTAMENTO: Impianti - Riscaldamento con termosifoni in ghisa e produzione di acqua calda a mezzo gas metano di città. Come si evince nell'atto di compravendita del 10/07/2003 (cfr. all. n°9) l'unità immobiliare è stata iniziata e ultimata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente, a seguito del sisma del 1980 è stata oggetto di lavori di riparazione, autorizzati, ai sensi della L.219/81 e s.m.i., dal competente Comune di Benevento, con concessione-autorizzazione n°635 del 13/12/1989 che, però, a seguito di mie indagini, non risulta reperibile. Ritornando, adesso, alla descrizione generale dell'appartamento pignorato si rimanda alla visione della planimetria acclusa nell'all. n°5 che ho redatto a seguito dell'accertamento tecnico e che, pertanto, rappresenta l'effettiva consistenza dei singoli vani e superfici scoperte costituenti l'unità abitativa. La superficie convenzionale somma a complessivi mq.44,00 e, in dettaglio, essa consta di un soggiorno, di una camera da letto, un cucinino e un bagno. Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle esagonali, ad eccezione della camera da letto ove ritroviamo delle piastrelle quadrate. Ingresso-Soggiorno (foto n.4). Mq. 15,00. Pareti in cattive condizioni, con evidenti tracce di umidità localiz-

zate soprattutto negli angoli della soffitta. L'ambiente è dotato di una finestra piuttosto alta: infissi e ante oscuranti in legno. Camera da letto (foto n.5). Mq. 18,00. Anche qui ritroviamo pareti in cattive condizioni e che presentano evidenti tracce di umidità, in prevalenza negli angoli della soffitta. Il vano è dotato di un balconcino affaccia sulla via San Pasquale..Cucina (foto n.6). Mq. 3,35. Come si può osservare nella planimetria allegata questo piccolo vano immette direttamente sul soggiorno precedentemente descritto. Il pavimento è formato da piastrelle quadrate di cm. 25 di lato. Le pareti di questo cucinino sono piastrellate e, in dettaglio, due lo sono fino all'altezza di m.1,60 e una fino all'altezza di m.2,20. (è il lato dove sono alloggiati il lavandino e la cucina cottura. Bagno (foto n.7). Mq. 3,00. Ambiente dotato di tutti gli igienici; vano doccia con cabina di m.0,70 x m.0,70. Il pavimento è formato da piastrelle rettangolari di cm. 30 x 60 e le pareti sono piastrellate fino all'altezza di m.1,50 con elementi di cm.20x 25. Lastrico solare - (foto n.8): Va evidenziato che, come da elaborato planimetrico di cui all'allegato n°5, il predetto lastrico solare, individuato dal sub 18 della p.lla 136 (particella che comunque non viene menzionata nel pignoramento) è in comproprietà tra i seguenti soggetti (cfr. all. n°1)::
 1) il debitore : per 333/1000; 2) (-
), nuda proprietà per 334/1000. Usufruttuario: per 334/1000
 (nella visura catastale manca il cod. fiscale.3) (MRNFCN66D30B267J) per 333/1000.
 Sup. convenzione dell'immobile: mq.40,00 (interni) + (mq.48,00 x 0,25 x 0,333) = mq. 44,00

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente all'anno 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: a seguito del sisma del 1980 è stata oggetto di lavori di riparazione, autorizzati, ai sensi della L.219/81 e s.m.i., dal competente Comune di Benevento, con concessione-autorizzazione n°635 del 13/12/1989 che, però, a seguito di mie indagini, non risulta reperibile.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da un piano terraneo, un primo e un secondo piano. piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. --

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; murature in laterizio; copertura con lastrico solare e solo in parte a falde con manto di tegole. La facciata del fabbricato che dà direttamente sulla via San Pasquale conserva l'architettura originaria e la colorazione in rosa anticato della facciata forma un gradevole contrasto con la colorazione verde degli infissi, tipo veneziano, e fregi in muratura che attraversano longitudinalmente la struttura del fabbricato. Scala interna in muratura che collega il vano terraneo con il primo, il secondo piano e il soprastante lastrico solare.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non a norma
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia alimentata con gas di città
Stato impianto	Buono
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
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:

Sup. convenzione dell'immobile: mq.40,00 (interni) + (lastrico solare: mq.48,00 x 0,25 x 0,333) = mq. 44,00

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:**

Premesso che la consistenza dell'appartamento oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale, si evidenzia che tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco. (cfr. all. nn.5 e 6), di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tra gli altri, rilevamenti dell'OMI (report di settembre 2021 – cfr. all. n°8);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): eu 900,00 / mq.;

Altre fonti di informazione: Sudi professionali (ingegneri e architetti).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.600,00

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 popolare [A4]	0,00	€ 39.600,00	€ 39.600,00

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%) € 5.940,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Immobile non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 33.660,00**

Beni in San Giorgio Del Sannio (BN)

Località/Frazione

Via Barone Nisco, 76

Lotto: 002**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'appartamento è stato oggetto di compravendita (cfr. all. n°10) con atto per notaio Ambrogio ROMANO del 28 gennaio 2004 (Rep. n.23842, Racc. n.5748, registrato presso Ag. Entrate di Benevento il 2004 al n.597 – Serie IT). Antecedentemente, dunque, al gennaio 2004, l'immobile era di proprietà dei seguenti venditori: 1) _____ alla via

dei Dauni, 15 (CF: _____);)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, Via Barone Nisco, 76****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: SAN MARTINO SANNITA (BN) - Stato Civile: Spo-

sato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento è ubicato in un fabbricato ubicato in un'area semi centrale rispetto al centro urbano del comune di San Giorgio del Sannio e, comunque, lungo un'arteria centrale che si diparte dalla piazza cittadina e che immette al vicino comune di Calvi. Nella zona ove ricade l'immobile l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: negozi, banca, uffici pubblici e chiesa.

Caratteristiche zona: semicentrale buone**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** Nessun dato reperibile**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Dato non reperibile**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessun dato reperibile**Millesimi di proprietà:** 1000/1000**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:** No**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** No**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: L'appartamento è stato oggetto di compravendita (cfr. all. n°10) con atto per notaio Ambrogio ROMANO del 28 gennaio 2004 (Rep. n.23842, Racc. n.5748, registrato presso Ag. Entrate di Benevento il 2004 al n.597 – Serie IT). Antecedentemente, dunque, al gennaio 2004, l'immobile era di proprietà dei seguenti venditori: 1)

alla via dei Dauni, 15 (CF: _____);)

. al . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Da un riscontro tra l'attuale stato di fatto dell'appartamento e la originaria planimetria catastale (cfr. all. n°6) ho osservato delle difformità riferibili alla realizzazione di un vano, oggi cucina, e una diversa disposizione dei vani interni. Presso il settore Tecnico del Comune di San Giorgio del Sannio ho reperito una SCIA presentata l'11 settembre 2015, prot. n.16143 (cfr. all. n°6), a nome del debitore ove veniva inoltrata una pratica di lavori inerenti al ripristino di talune zone definite ammalorate riguardanti, in dettaglio, la sistemazione dell'impianto termico, il ripristino intonaci e la tinteggiatura dell'area di intervento. Come si può riscontrare, a tale SCIA è accluso un allegato che, però, rispetto all'originaria planimetria catastale che riporta semplicemente l'ampliamento del locale cucina, in realtà, risulta, in base a quanto da me rilevato in loco (cfr. all. n°5) talune difformità riconducibili alla presenza di una tramezzatura che delimita il corridoio e la chiusura di due porte. Per adeguare urbanisticamente l'immobile è pertanto necessario procedere a una sanatoria, previa presentazione di una SCIA e successivo DOCFDA Da informazioni desunte presso i competenti uffici tecnici, i costi relativi, comprensivi di spese tecniche, si aggirano intorno ai settemila euro. Successivamente andrà rilasciato l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) attualmente mancante e il cui costo si aggira intorno ai 350,00 euro.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Vedi nota precedente.

7.2 Conformità urbanistica:

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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Descrizione: di cui al punto **A**

FABBRICATO CONDOMINIALE: Struttura portante in muratura ordinaria e laterizi. Solai parte in c.a. e parte in laterizio; murature in laterizio; copertura con tettoia a falde con manto di tegole. La facciata del fabbricato che dà direttamente sulla via Barone Nisco conserva l'architettura originaria con un gradevole contrasto tra la colorazione prevalente della facciata con il bianco quella delle tramezzature vicino alle finestre e ai terrazzi. Scala interna in muratura che collega il vano terraneo con il secondo piano e il soprastante lastrico solare. Come si evince nell'atto di compravendita del 28/01/2004 (cfr. all. n°10) l'unità immobiliare è stata iniziata e ultimata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente, a seguito del sisma del 1980 è stata oggetto di lavori di riparazione, autorizzati, ai sensi della L.219/81 e s.m.i., dall'Amm.ne Comunale di San Giorgio del Sannio con decreto emesso il 2 febbraio 1984.

APPARTAMENTO PIGNORATO: si rimanda alla visione della planimetria acclusa nell'all. n°6 che ho redatto a seguito dell'accertamento tecnico e che, pertanto, rappresenta l'effettiva consistenza dei singoli vani e superfici scoperte costituenti l'unità abitativa. La superficie abitabile somma a complessi mq.83,15 cui vanno aggiunti mq.7,80 di un piccolo ripostiglio esterno direttamente adiacente a una terrazza di mq.24,40. L'appartamento, in dettaglio, consta di cinque vani, un corridoio, una cucina, un bagno e i già descritti ripostiglio e terrazza.

Ingresso – Mq. 15,80. In questo ambiente si accede direttamente dal vano scala. Pareti e solaio in discrete condizioni, pavimentazione con piastrelle in ceramica rettangolari di cm.20 x cm.30. L'ambiente è dotato di un'ampia finestra con infisso in legno.

Cucina. Foto n° 11 - Mq. 9,40. Ambiente in buone condizioni generali: pavimentazione con piastrelle quadrate in ceramica di cm.30 di lato. Soffitto di legno con travature in legno perpendicolari (legno IROKO). Attacchi idrici tutti presenti. Da tale ambiente si accede, tramite un portoncino in alluminio anodizzato al contiguo terrazzino.

Terrazzino. Foto n.12 - Mq. 24,40. La superficie è parzialmente coperta da una grondaia disposta obliquamente. obliqua Ambiente in discrete condizioni generali: pavimentazione con marmette quadrate di cm.20 di lato. Le pareti del terrazzino sono regolarmente pitturate e, su un lato, è alloggiata una caldaia (gas di città) che alimenta i termosifoni e la produzione di acqua calda.

Locale ripostiglio. Foto n° 13 - Mq. 7,80. Piccola superficie coperta e delimitata da una porta in alluminio anodizzato con pareti pitturate ma che presentano tracce di umidità. Ambiente in discrete condizioni generali: pavimentazione con marmette quadrate di cm.20 di lato. Le pareti del terrazzino sono regolarmente

pitturate e, su un lato, è alloggiata una caldaia (gas di città) che alimenta i termosifoni e la produzione di acqua calda.

Bagno Foto n°14 - Mq. 5,50. Pareti piastrelate fino all'altezza di m.1,60; pavimento formato da liste di parquet rettangolari di cm. 15 x cm. 120. Il servizio è dotato di tutti gli igienici e di una cabina doccia di m.0,90 x m.0,90. L'ambiente è dotato di una finestra che immette sul terrazzino precedentemente descritto.

Vano antibagno - Foto n. 15 - Mq. 6,35. Pavimento con piastrelle quadrate in ceramica di cm. 30 di lato. Pareti in buone condizioni, L'ambiente è cieco ed immette direttamente nel bagno precedentemente descritto.

Corridoio - Mq. 12,80. Ambiente con pareti scrostate in vari punti; pavimento con elementi quadrati in ceramica di cm. 30 di lato.

Due salette comunicanti – Foto 16 e 17 - Mq. 16,55. Ambienti con pareti regolarmente pitturate; pavimento con elementi quadrati in ceramica di cm. 30 di lato. Il secondo ambiente (quello contiguo con l'antibagno) è comunque cieco.

Camera da letto - Foto n. 18 - Mq. 16,75. Ambiente in buone condizioni con pareti regolarmente pitturate e pavimento realizzato con elementi ceramici "a incastro". Scadente la porta di ingresso della camera

Superficie convenzione dell'immobile: mq.83,15 (interni) + (mq.32,20 x 0,25) = mq. 91,20

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: SAN MARTINO SANNITA (BN) - Stato Civile: Sposato - Regime

Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: Antecedentemente all'anno 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ristrutturazione ai sensi della L. 219/81 con decreto del 2 febbraio 1984.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. --

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso soddisfacenti.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non adeguato
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia (per acqua calda e riscaldamento) alimentata con gas di città.
Stato impianto	Normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non effettuato adeguamento
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

Sup. convenzione dell'immobile: mq.83,15 (interni) + (mq.32,20 x 0,25 - terrazza -) = mq. 91,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La consistenza dell'appartamento oggetto di pignoramento è stata determinata individuando la sua superficie convenzionale e tutti i relativi raccordi di superficie sono stati computati con l'applicazione, alle superfici effettivamente riscontrate in loco. (cfr. all. nn.5 e 6), di opportuni coefficienti di differenziazione previsti dalla legge. Per quanto concerne adesso le finalità del presente elaborato tecnico, l'immobile è stato stimato in base al suo valore di mercato e, dunque, a quel valore che si potrebbe spuntare nell'ipotesi di una libera contrattazione tra privati o, più esattamente, tra una molteplicità di ordinari acquirenti e ordinari venditori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tra gli altri rilevamenti dell'OMI (report di settembre 2021 – cfr. all. n°8);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): eu 750,00/mq.;

Altre fonti di informazione: Sudi professionali (ingegneri e architetti).

8.3 Valutazione corpi:

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		0,00	€ 61.050,00	€ 0,00

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%) € 9.157,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.893,00

Data generazione:
27-10-2021

L'Esperto alla stima
Agronomo Filippo Rispoli