
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 136/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Fabbricato unifamiliare, 002 - Deposito

Esperto alla stima: GEOM. NAZZARENO DI MEO
Codice fiscale: DMINZR67P24A783D
Studio in: VIA CASSELLI 1 - 82100 BENEVENTO
Email: studiotecnicodimeo@outlook.it
Pec: nazzareno.dimeo@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Sig.ra (C.F.) Sig. (C.F.)

foglio 25, particella 507, subalterno 5, scheda catastale Fabbricato costituito da unità immobiliare fg. 25 p.lla 507 sub.5 e p.lla 1458 sub.29 (graffata), indirizzo Vico Albanese - Fraz. Faggiano, piano S1 - T - 1, comune A783, categoria A/4, classe 5, consistenza 8 vani, superficie 189 mq, rendita € 355,32

Lotto: 002 - Deposito

Corpo: B

Categoria: Deposito [D]

Sig.ra (C.F.) Sig. (C.F.)

foglio 25, particella 1458, subalterno 28, indirizzo Vico Albanese - Fraz. Faggiano, piano T, comune A783, categoria C/2, classe 5, superficie 34 mq, rendita € 87,80

2. Stato di possesso

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Deposito

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Deposito

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. **Creditori Iscritti**

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Lotto: 002 - Deposito

5. **Comproprietari**

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Corpo: A

Comproprietari:

Lotto: 002 - Deposito

Corpo: B

Comproprietari: (

6. **Misure Penali**

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002 - Deposito

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Deposito

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. **Prezzo**

Bene: Vico Albanese - Faggiano - Sant'agata De' Goti (BN) - 82019

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

Valore complessivo intero: 0,00



Lotto: 002 - Deposito
Valore complessivo intero: 0,00



Beni in Sant'agata De' Goti (BN)
Località/Frazione Faggiano
Vico Albanese

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Faggiano , Vico Albanese

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: 1 - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra (C.F.) /Sig. (C.F.

... foglio 25, particella 507, subalterno 5, scheda catastale Fabbricato costituito da unità immobiliare fg. 25 p.lla 507 sub.5 e p.lla 1458 sub.29 (graffata) , indirizzo Vico Albanese - Fraz. Faggiano, piano S1 - T - 1, comune A783, categoria A/4, classe 5, consistenza 8 vani, superficie 189 mq, rendita € 355,32

Millesimi di proprietà di parti comuni: Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Note: Fabbricato costituito da unità immobiliare fg. 25 p.lla 507 sub.5 e p.lla 1458 sub.28 (graffata)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato unifamiliare, ubicato al Vico Albanese alla località Frazione Faggiano del Comune di Sant'Agata de Goti, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: scuola.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: no.

Attrazioni paesaggistiche: si.

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:

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: La certificazione energetica è stata redatta in data 19/01/2018 con validità 10 anni

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: Fabbricato realizzato antecedente 1967, privo di titoli edilizi ed oggetto di contributo ai sensi della L. 219/81 per interventi edilizi.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	B2 : Zona omogenea di completamento, costituenti in parte i nuclei insediativi di alcune delle principali frazioni del Comune ed in parte le aree di recente espansione residenziale del centro urbano, potranno essere oggetto di eventuale ristrutturazione dell'esistente ed interventi di nuova edificazione nelle aree libere.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,25 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 mt
Volume massimo ammesso:	1600 mc

Note sulla conformità:

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

Il Fabbricato Unifamiliare di tipo residenziale, costituito da Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo. L'accesso avviene direttamente dal Vico Albanese della Fraz. Faggiano di Sant'Agata de Goti. Il Piano Seminterrato è costituito da un locale adibito a cantina, al quale si accede mediante una scala coperta. Il Piano Terra, è costituito da un locale cucina e un locale soggiorno. Il Piano Primo, al quale si accede mediante una scala interna, è composto da un disimpegno, N° 2 wc, e N° 4 camere da letto, provvisti di balconi.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: (

- Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario:

Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 188,00



E' posto al piano: S - T - 1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente l'anno 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente 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: legno protezione: scuretti materiale protezione: misto alluminio-legno condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
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 pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: sufficienti

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

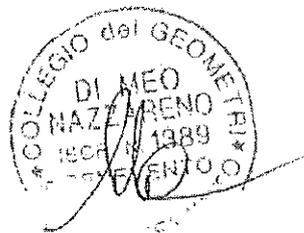
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo GPL
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	24 Kw

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	188,00	1,00	188,00
		188,00		188,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2021

Zona: Sant'Agata de Goti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 660

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:

Criteri estimativi OMI (osservatorio mercato immobiliare, riferiti al Comune di Sant'Agata de Goti (BN) periodo 1/2021

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Sant'Agata de Goti (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sant'Agata de Goti (BN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 94.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	188,00	€ 500,00	€ 94.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 94.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	188,00	€ 94.000,00	€ 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €94'000,00

Lotto: 002 - Deposito

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: B.

Deposito [D] sito in CAP: 82019 frazione: Località Faggiano, Vico Albanese

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Comproprietario: () - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: () - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ra () (C.F.) Sig. () (C.F.)

foglio 25, particella 1458, subalterno 28, indirizzo Vico Albanese - Fraz.

Faggiano, piano T, comune A783, categoria C/2, classe 5, superficie 34 mq, rendita € 87,80

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato unifamiliare, ubicato al Vico Albanese alla località Frazione Faggiano del Comune di Sant'Agata de Goti, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: scuola.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: no.

Attrazioni paesaggistiche: si.

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:

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Deposito [D]



7.2 Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	B2
Norme tecniche di attuazione:	B2 : Zona omogenea di completamento, costituite in parte i nuclei insediativi di alcune delle principali frazioni del Comune ed in parte le aree di recente espansione residenziale del centro urbano, potranno essere oggetto di eventuale ristrutturazione dell'esistente ed interventi di nuova edificazione nelle aree libere.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,25 mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 mt.
Volume massimo ammesso:	1600 mc

Note sulla conformità:

Descrizione: Deposito [D] di cui al punto B

Unità immobiliare costituita da N° 2 depositi ubicati al Piano Terra , con accessi indipendenti, dal cortile interno di Vico Albanese.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
 Comproprietario - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 Comproprietario: - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 43,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: antecedente 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui interrati n. 0



Stato di manutenzione generale: sufficiente
 Condizioni generali dell'immobile: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	43,00	1,00	43,00
		43,00		43,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2021

Zona: Sant'Agata de Goti

Tipo di destinazione:



Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 150

Valore di mercato max (€/mq): 250

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:

Criteri estimativi OMI (osservatorio mercato immobiliare, riferiti al Comune di Sant'Agata de Goti (BN) periodo 1/2021

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Sant'Agata de Goti (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sant'Agata de Goti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200.

8.3 Valutazione corpi:

B. Deposito [D]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	43,00	€ 200,00	€ 8.600,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.600,00
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>
B	Deposito [D]	43,00	€ 8.600,00	€ 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€8'600,00

Data generazione:
07-10-2022

L'Esperto alla stima
GEO.M. NAZZARENO DI MEO

