

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **108/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2023 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

31, particella 65, subalterno 29, indirizzo via San Martino ,
piano Piano 1, comune MONTESARCHIO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie
78, rendita € 196,25

2. Stato di possesso

Bene: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA SAN MARTINO, 110 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Valore complessivo intero: 30.925,80

Beni in Montesarchio (BN)
Località/Frazione
VIA SAN MARTINO, 110

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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 popolare [A4] sito in VIA SAN MARTINO, 110

Note: l'immobile in oggetto, è parte di un complesso edilizio realizzato precedentemente gli anni 60, sito in zona d'espansione del comune, identificato come edificio con corte; successivamente è stato frazionato in più unità abitative che, a loro volta sono state vendute.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regime di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

o 31, particella 65, subalterno 29, indirizzo via San Martino, piano Piano 1, comune MONTESARCHIO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 78, rendita € 196,25

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nel complesso edilizio non risultano esserci quote millesimali delle parti comuni.

Confini: l'immobile sito al primo piano del complesso edilizio, confina a sud e ad Est con corte pertinenziale, ad Ovest con vicolo, al Piano terra confina con proprietà Filomena A. e Franco P., al Piano Secondo con proprietà Verdino Luisa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Internamente all'unità abitativa è stato ampliato il bagno

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento bagno

scia in sanatoria + spese tecniche : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: E' stato necessario eseguire

l'aggiornamento catastale al fine di rendere coerente la planimetria catastale allo stato di fatto

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è parte di un complesso edilizio diviso in più unità abitative, sito nella periferia sud del comune di Montesarchio, zona urbanizzata con presenza di attività commerciale e parcheggi.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

Importanti centri limitrofi: San Martino (AV), Cervinara (AV) , Airola, Benevento, Avellino , Caserta.

Attrazioni paesaggistiche: Il parco regionale del Taburno - Camposauro è un'area naturale protetta della Campania istituita a partire dal 1993. Occupa una superficie di 12.370 ha sul massiccio del Taburno Camposauro nella provi.

Attrazioni storiche: Torre di Montesarchio, Struttura militare di origine medievale adibita a sede del museo archeologico nazionale del Sannio Caudino insieme al castello. All'interno dell'antica torre è esposto "Il ratt.

Principali collegamenti pubblici: LINEA DI AUTOBUS e TRENO Napoli 38 km, LINEA DI AUTOBUS e TRENO Benevento 20 km, LINEA DI AUTOBUS Caserta 25 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 27/07/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108000.00; Importo capitale: € 54000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA registrato a Benevento in data 27/07/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 29/09/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: l'area condominiale identificata con il cortile interno non è definito né regolamentato, non è presente un regolamento di condominio né vi è un amministratore di condominio.

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:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1998 al 25/07/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PUC delibera consiglio comunale n. 35 del 1/12/2022
Zona omogenea:	zona B

Rapporto di copertura:	0.50
Altezza massima ammessa:	10
Volume massimo ammesso:	2.10 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

il bene è parte di un complesso edilizio a corte interna, frazionato in più unità. è sito al primo piano, l'accesso all'unità avviene tramite una rampa di scala posta nella corte interna. L'ingresso alla corte avviene da un cancelletto posto ad ovest sito su di un viottolo che costeggia l'edificio. L'unità immobiliare si compone di un ingresso, un bagno, una cucina, due camere da letto e annesso balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: regime di separazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è composto da più unità abitative, non è in buone condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: pavimentato
Fondazioni	tipologia: fondazione continua materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo portante rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non vi sono documenti
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento, sito al primo piano in un immobile condominiale, si compone di: un ingresso, un servizio igienico, una cucina e due camere da letto. L'ingresso, al primo piano, avviene tramite una scala sita nell'area del cortile condominiale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,30	3,60
		90,00		81,60

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:**

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato tra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, sia alla quotazione immobiliare fornita dall'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità. I suddetti valori OMI sono dedotti da fonti ufficiali, derivanti da banche dati di compravendita, basate in particolar modo sugli archivi delle conservatorie dei registri immobiliari, oltre che sulle consultazioni delle agenzie immobiliari e sulle aste eseguite presso i tribunali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MONTESARCHIO;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800 €/MQ;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI DI ZONA.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.148,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	78,00	€ 550,00	€ 42.900,00
Balcone	3,60	€ 550,00	€ 1.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.880,00
condizioni generali dell'immobile detrazione del 15.00%			€ -6.732,00
Valore corpo			€ 38.148,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.148,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.148,00

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]	81,60	€ 38.148,00	€ 38.148,00

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%)	€ 5.722,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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:	€ 30.925,80
---	-------------

Allegati

allegati presentati: Planimetria aggiornata, DOCFA inoltrato al catasto, Ispezione Ipotecaria, vecchia Planimetria catastale, Visura storica, rilievo fotografico, elaborato planimetrico 2021 , elenco subalterni 2021, accesso agli atti del Comune di Montesarchio, stralcio del foglio 31 del Comune di Montesarchio,

Data generazione:
05-01-2024

L'Esperto alla stima

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 108 / 2022
Ing Tiberio Russo

