
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: OMISSIS

N° Gen. Rep. **20/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa V. ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Guglielmo Lombardi
Codice fiscale: LMBGLL67T06A783Q
Studio in: viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento
Telefono: 3294129421
Fax: 0824040077
Email: lombardiarchguglielmo@gmail.com
Pec: guglielmo.lombardi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 41, particella 4464, subalterno 11, indirizzo Piazza Salvatore Sabariani, piano terra, primo secondo e terzo secondo quota B, comune Benevento, categoria A/2

2. Stato di possesso

Bene: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: B

Creditori Iscritti: **OMISSIS**

5. Comproprietari

.

Beni: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100



Lotto: 001

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani - Centro Storico - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 328.655,25



Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **Centro Storico**
via Arcivescovo Pacca-Piazza Sabariani

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: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Centro Storico, Via Arcivescovo Pacca/Piazza Sabariani

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 41, particella 4464, subalterno 11, indirizzo Piazza Salvatore Sabariani, piano terra, primo secondo e terzo secondo quota B, comune Benevento, categoria A/2

Derivante da: Foglio 41 , p.lla 4464 sub. 2 p.t. cat. A/2 cl 2, vani 3 foglio 41 p.lla 4464 sub 3 cat. A/2 cl 3, vani 1 foglio 41 p.lla 4464 p.T., l, ", £ car. A/2 cl 2 vani 10,50

Millesimi di proprietà di parti comuni: Ingresso piano Terra 50% e scala di accesso al piano primo 50%

Confini: Il bene confina con: Piazza Sabariani, Foglio 41 p.lla 4463; Foglio 41 p.lla 4465; Via Arcivescovo Francesco Pacca.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Bene si trova nel Centro storico di Benevento alla via Arcivescovo Pacca, strada che collega corso Garibaldi con via del Pomerio. La zona è a prevalente destinazione residenziale anche se non mancano locali commerciali, studi professionali, banche etc

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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: Napoli, Avellino, Salerno e Caserta.

Attrazioni paesaggistiche: Centro Storico, Fiume Sabato e Calore.

Attrazioni storiche: Arco di Traiano, Teatro Romano, etc.



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda Giudiziale per accertamento di diritti reali relativi a tutti gli immobili del 19/10/2004 al n. 9123 di Formalità a favore di **OMISSIS** ed a carico di **OMISSIS**

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda giudiziale per chiedere la divisione giudiziale della proprietà in oggetto del 02/09/2013 RG 9332; Iscritto/trascritto a trascritta in data 10/02/2015 ai nn. 9332.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: SENTENZA DI SEPARAZIONE TRA CONIUGI PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO DEL 05 FEBBRAIO 2009 N° 289; Iscritto/trascritto a trascritto in data 15/06/2016 ai nn. 289.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Iscritto/trascritto a trascritto in data 18/02/2020 ai nn. 1228/289.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: No

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - solo al piano terra

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:

Numero pratica: 1430

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: CONSOLIDAMENTO E RESTAURO

Oggetto: CONSOLIDAMENTO E RESTAURO

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: Risulta depositato lo stato finale il 16/03/2015 con prot. 23485

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n°27 del 27/07/2011
Zona omogenea:	Z.to del tipo A costituita da tessuto storico di interesse storico-urbanistico-ambientale
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

L'immobile sito al centro della Città di Benevento a pochi passi dal Corso è ubicato in via Arcivescovo Pacca 30-32-33 con ulteriore accesso da Piazza Salvatore Sabariani nn. 3 e 4. L'immobile è antecedente al 1942. Il bene si sviluppa su 4 livelli collegati da scale interne. Oggetto della presente relazione di stima è unicamente la porzione di fabbricato identificato come quota "B" nella CTU Berruti resa il 28/10/2015 nel giudizio civile n. 2905/2013 RG Tribunale di Benevento, definite con sentenza n° 916/2018, passata in giudicato in punto di divisione. Ne deriva che i beni in oggetto di stima nella presente Relazione, come da allegato Grafico tratto dalla CTU dell'architetto Berruti, sono:

- A) Il lato sinistro dell'immobile del piano primo, che comprende soggiorno, pranzo, cucina, cucinino ed un terrazzo;
- B) Il piano secondo che rientra interamente nella quota "B" ed è composto da zona residenziale, camera da letto-bagni lavanderia etc. ed ampio terrazzo;
- C) Piano terzo che rientra totalmente nella quota "B" ed è composto da un'ampia sala ed un locale deposito per questioni di altezze minime. L'altezza media del secondo locale è pari ad 1,50 metri.

Sono, invece, parti comuni con la restante parte del fabbricato (indicate quale quota "A" nella richiamata CTU Berruti), il vano ingresso terraneo, con accesso dalla Piazza Sabariani, ed il vano scala che da esso si diparte e che collega il piano terra con il piano primo e che assolverà alla distribuzione delle due nuove unità immobiliari che verranno ad essere costituite al piano primo.

L'edificio di antica fattura si presenta in ottimo stato di conservazione, salvo piccoli inconvenienti dovuti alla condensa, e con finiture che alternano l'antico intonaco alla pietra facciavista ed all'uso dei mattoni pieni. Anche per le finiture sono tutte di ottimo livello anche in virtù di un recente restauro effettuato sull'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **388,50**

E' posto al piano: terra-primo-secondo-terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003/2011

ha un'altezza utile interna di circa m. P. T. m. 2.9-P.P. 3,35m-P.S. 3,25 m- P.3 h/media 1,50

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione essendo stato oggetto di Restauro dal 2003 al 2011. Lo stesso viene mantenuto costantemente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:





Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato secondo il D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138 considerando le superfici residenziali, i balconi e terrazzi secondo quanto stabilito dal DPR, considerando le scale di accesso ai piani per la sola proiezione verticale e non considerando i locali con altezza fin a 1,50 metri ed infine per i locali a deposito nella misura del 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra ingresso comune 50%	sup lorda di pavimento	22,00	0,50	11,00
scala di accesso al piano primo comune 50%	sup lorda di pavimento	5,50	0,50	2,75
piano primo quota B	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
terrazzo piano primo quota B	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
Piano secondo quota b	sup lorda di pavimento	157,00	1,00	157,00
terrazzo piano secondo	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
piano terzo calcolato al 50% per altezza minima	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		388,50		338,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



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:

La stima tende a determinare il valore dell'usufrutto dei beni del dott. **OMISSIS**, beni già individuati come quota B nella perizia della C.T.U. Berruti.

Per determinare il valore dell'usufrutto si è proceduto alla stima dell'intera quota B del compendio immobiliare che calcolando il 50% del valore ci porta a determinare il valore di mercato dell'usufrutto del dott. **OMISSIS** secondo il tasso legale di riferimento dell'anno corrente.

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: O.M.I. secondo trimestre 2023 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700/1000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 328.655,25.

Il calcolo della consistenza è stato effettuato secondo il D.P.R. 23 marzo 1999, n. 138 considerando le superfici residenziali, i balconi e terrazzi secondo quanto stabilito dal DPR, considerando le scale di accesso ai piani per la sola proiezione verticale e non considerando i locali con altezza fin a 1,50 metri ed infine per i locali a deposito nella misura del 50%.

L'esecutato ha l'usufrutto dell'immobile, mentre altro soggetto ha la nuda proprietà dello stesso. Per quanto detto, come da tabelle, l'usufrutto per un soggetto di anni 70 compiuti è calcolata al 40% del valore del Bene.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra ingresso comune 50%	11,00	€ 1.617,00	€ 17.787,00
scala di acceso alpiano primo comune 50%	2,75	€ 1.617,00	€ 4.446,75
piano primo quota B	104,00	€ 1.617,00	€ 168.168,00
terrazzo piano primo quota B	3,00	€ 1.617,00	€ 4.851,00
Piano secondo quota b	157,00	€ 1.617,00	€ 253.869,00
terrazzo piano secondo	9,00	€ 1.617,00	€ 14.553,00
piano terzo calcolato al 50% per altezza minima	52,00	€ 1.617,00	€ 84.084,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 547.758,75
valore nuda proprietà detrazione del 60.00%			€ 328.655,25 -



Valore corpo	€ 219.103,50
Valore Accessori	€
Valore complessivo intero	€ 219.103,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo civile [A2]	338,75	€ 219.103,50	€ 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: € 219.103,50

Allegati

RILIEVO FOTOGRAFICO

DOCFA

PROGETTO RESTAURO

TRASMISSIONE STATO FINALE RESTAURO

PLANIMETRIE CON INDICAZIONE "QUOTA B"

Data generazione:

19-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi
 GUGLIELMO LOMBARDI
 ARCHITETTO
 N° 450
 PROVINCIA DI SENECA


