
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCA POPOLARE DI BARI SOC.COOP. PER AZIONI

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **249/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità immobiliare

Esperto alla stima: Architetto Antonio D'Apice
Codice fiscale: DPCNTN60M26F636Z
Email: imdapice@virgilio.it
Pec: antonio.dapice@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ ██████████, foglio 87, particella 105, subalterno 1, indirizzo Via G. Piermarini,3, piano S-R, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, rendita € € 738,53

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Possesso: Occupato da coniuge ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ provv. assegn. casa al coniuge. Non registrato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: CAFFE' MOLINARI S.P.A., BANCA POPOLARE DI BARI, EQUITALIA POLIS S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Piermarini,3 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Unità immobiliare

Valore complessivo intero: 163.580,00



Beni in **Benevento (BN)**

Località/Frazione

Via G. Piermarini,3

Lotto: 001 - Unità immobiliare

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 Benevento (BN) CAP: 82100, Via G. Piermarini,3****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 87, particella 105, subalterno 1, indirizzo Via G. Piermarini,3, piano S-R, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, rendita € € 738,53Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli ambienti e ridotta superficie dell'autorimessa- cantina.

variazione catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Rione Mellusi-Atlantici La zona nuova del centro cittadino sorge ad est del centro storico, continuando la salita della stessa collina. Lo attraversano due lunghi viali alberati paralleli: Viale Antonio Mellusi, costruito nel dopoguerra, e Viale Atlantici, prosecuzione ideale di Corso Garibaldi, completato nel 1932 su progetto dell'ingegnere Gennaro De Rienzo e dedicato ai "Trasvolatori Atlantici". All'inizio dei due lunghi viali si trovano, rispettivamente: la grande Piazza Risorgimento. La zona Mellusi è caratterizzata da edifici a carattere prevalentemente residenziale . Non mancano edifici pbblci, quali il palazzo di giustizia ,sede dell'INAIL , alcuni edifici scolastici.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (Buono), Farmacie (Buono), Supermercati (Buono)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato

Principali collegamenti pubblici: TROTTA MOBILITA' SERVIZIO URBANO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da coniuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge. Non registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BARI; A rogito di IAZEOLLA FRANCESCO in data 16/12/2004 ai nn. 69430; Iscritto/trascritto a Benevento in data 20/12/2004 ai nn. 18375/5061.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A.; Iscritto/trascritto a Benevento in data 04/02/2010 ai nn. 1336/225.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Iscritto/trascritto a MODENA in data 20/06/2013 ai nn. 10273/675.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a MODENA in data 29/09/2014 ai nn. 7464/8924.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di BANCA POPOLARE DI BARI iscritto/trascritto a Benevento in data 27/11/2017 ai nn. 11310/9028.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.000

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 250

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:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 16/12/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO COMPATANGELO ATTILIO, in data 28/12/1958, ai nn. 69429; trascritto a BENEVENTO, in data 30/12/1958, ai nn. 10963/9792.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 16/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO IAZEOLLA FRANCESCO, in data 16/12/2004, ai nn. 69429; trascritto a BENEVENTO, in data 20/12/2004, ai nn. 18371/11105.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DI COSTRUZIONE DI UNA CASA PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/12/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 05/02/1959 al n. di prot.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RIPARAZIONE E RISTRUTTURAZIONE L.219/'81

Presentazione in data 17/03/1984 al n. di prot. 013942

La pratica non è mai stata rilasciata.

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RIPARAZIONE E RISTRUTTURAZIONE L.219/'81

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/11/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 10/01/1991 al n. di prot.

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: RIPARAZIONE E RISTRUTTURAZIONE L.219/'81

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/11/1993 al n. di prot.

La pratica non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata una diversa distribuzione degli ambienti interni. In seguito ai lavori di ristrutturazione, al piano seminterrato è stato innalzato un muro portante che ha portato alla formazione di un cavedio che ha ridotto le dimensioni del locale cantina.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: Ambiente ricavato dall'unione del ripostiglio con cucina Muro portante piano seminterrato.

SCIA IN SANATORIA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,20 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,3
Altezza massima ammessa:	10,5 m
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 civile [A2]** di cui al punto **A**

L'abitazione in oggetto fa parte di una palazzina plurifamiliare a tre livelli, di cui due fuori terra, edificata nel 1959 .

Le strutture portanti sono composte da muratura di tufo , i solai sono in latero- cemento, compreso quello della copertura.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione è composta da un ingresso,disimpegno- corridoio, Cucina, WC, due camere da letto e soggiorno.

L'altezza interna è di m 3,00. Completano l'abitazione due balconi situati lungo le facciate anteriore e posteriore e un'ampia cantina- deposito ubicata al piano seminterrato.



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **142,25**

E' posto al piano: piano rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Ad un attento esame, le strutture portanti e i muri divisorii e di tamponamento appaiono integri, privi di lesioni .

Gli ambienti principali sono adeguatamente illuminati e aerati e sono distribuiti abbastanza razionalmente. Tutte le rifiniture dell'unità immobiliare - infissi, intonaci, pavimenti e rivestimenti -, si presentano in buono stato.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento con condizionatori, gli impianti idrico ed elettrico.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore a gas
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Determinare la superficie convenzionale, somma dei seguenti elementi: a) intera superficie immobiliare; b) il 60% della superficie delle autorimesse c) il 30% della superficie delle cantine d) il 25% della superficie di balconi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	20,14	0,60	12,08
CANTINA	sup lorda di pavimento	16,94	0,30	5,08
INGRESSO	sup lorda di pavimento	6,18	1,00	6,18
CUCINA	sup lorda di pavimento	15,53	1,00	15,53
WC	sup lorda di pavimento	5,13	1,00	5,13
CORRIDOIO- DISIM-PEGNO	sup lorda di pavimento	8,34	1,00	8,34
LETTO 1	sup lorda di pavimento	15,36	1,00	15,36
LETTO2	sup lorda di pavimento	18,20	1,00	18,20
SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	21,21	1,00	21,21
BALCONE CUCINA	sup lorda di pavimento	5,70	0,25	1,43
BALCONE SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	9,52	0,25	2,38
		142,25		110,92

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: SEMESTRE 2 2018

Zona: CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1800



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:

Ai fini di una giusta ed equilibrata ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione ho esaminato attentamente tutti i possibili metodi di cui l'estimo civile dispone:

- la stima analitica è di difficile applicazione in quanto vengono meno le ipotesi su cui tale metodo si basa e cioè la mancanza del reddito da capitalizzare dovuto da un immobile dato in locazione e supposto in condizioni ordinarie;
- le stime sintetiche a vista mediata sono generalmente sempre valide nella casistica estimativa in quanto il giudizio viene espresso su informazioni assunte in loco;
- la valutazione per comparazione presuppone la compravendita nello stesso quartiere di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare e che di questi fabbricati si conoscano i recenti e normali valori di compravendita.

Per cui, al fine di reperire i valori attendibili, ho effettuato una ricerca accurata di mercato vagliando una serie di valori da cui sono stati esclusi quelli eccezionali, assumendo informazioni in zona e raccogliendo notizie per quanto possibile presso uffici pubblici, notai, esperti in materia, privati cittadini, mediatori e costruttori.

Da tenere presente che i risultati delle ricerche e delle indagini sono stati opportunamente corretti con aggiunte e detrazioni, per tener conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul valore.

Alla luce di quanto esposto innanzi, ho ritenuto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione venga determinato mediante stima sintetica comparativa di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare e che di questi fabbricati si conoscano i recenti e normali valori di compravendita.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): PER EDIFICI RESIDENZIALI DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DA € 1.400,00/mq a € 1.800,00/MQ.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	12,08	€ 1.500,00	€ 18.120,00
CANTINA	5,08	€ 1.500,00	€ 7.620,00
INGRESSO	6,18	€ 1.500,00	€ 9.270,00
CUCINA	15,53	€ 1.500,00	€ 23.295,00



WC	5,13	€ 1.500,00	€ 7.695,00
CORRIDOIO- DISIM- PEGNO	8,34	€ 1.500,00	€ 12.510,00
LETTO 1	15,36	€ 1.500,00	€ 23.040,00
LETTO2	18,20	€ 1.500,00	€ 27.300,00
SOGGIORNO	21,21	€ 1.500,00	€ 31.815,00
BALCONE CUCINA	1,43	€ 1.500,00	€ 2.145,00
BALCONE SOGGIORNO	2,38	€ 1.500,00	€ 3.570,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 166.380,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E URBANISTICA detrazione di € 2800.00	€ -2.800,00
Valore corpo	€ 163.580,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 163.580,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 163.580,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	110,92	€ 163.580,00	€ 163.580,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

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: **€163.580,00**

Data generazione:
08-04-2019

L'Esperto alla stima
Architetto Antonio D'Apice

