
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **92/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Carbone
Codice fiscale: CRBMRZ76D29A783W
Partita IVA: 01368390629
Studio in: - BN airola
Email: carbonestudiotecnico@libero.it
Pec: arch.maurizio.carbone@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

██████████ nata a ██████████ il ██████████, foglio 4, particella 93, subalterno 2, indirizzo Via cerreto, piano T - 1, comune SAN SALVATORE TELESINO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 123 mq, rendita € 206.58

sezione censuaria SAN SALVATORE TELESINO (BN) foglio 4, particella 386, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 1100 mq, reddito dominicale: € 5.97, reddito agrario: € 5.40,

2. Stato di possesso

Bene: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cerreto,154 - CONTRADA SELVA PALLADINA - San Salvatore Telesino (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 53.025,87

Beni in San Salvatore Telesino (BN)
Località/Frazione CONTRADA SELVA PALLADINA
via Cerreto, 154

Lotto: 001

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.

sito in San Salvatore Telesino (BN) CAP: 82030 frazione: C.DA SELVA PALLADINA, Via Cerreto, 154

Note: Il bene oggetto d'esecuzione, sito nelle periferie agricole del comune di San Salvatore Telesino (BN), è costituito da un fabbricato, con annessa area di corte giardinata pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 4, particella 93, subalterno 2, indirizzo Via cerreto, piano T - 1, comune SAN SALVATORE TELESINO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 123 mq, rendita € 206.58

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: NORD con la strada comunale "Via Sciardi" e con le p.lle 782-386; EST con p.lle 386-1053; SUD con le p.lle 1061-1053; OVEST con la p.la 90.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], sezione censuaria SAN SALVATORE TELESINO (BN), foglio 4, particella 386, qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale 1100 mq, reddito dominicale: € 5.97, reddito agrario: € 5.40

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA

Confini: NORD con la strada comunale "Via Cerreto"; EST con C.DA SELVA PALLADINA; SUD con la strada comunale "Via Cerreto"; OVEST con le p.lle 1054-989-1053-93-782.

Note sulla conformità catastale: Catastalmente è conforme in quanto è stato presentato l'aggiornamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto d'esecuzione è sita nelle periferie del comune di San Salvatore Telesino (BN). Si trova lungo la Strada Provinciale 69, denominata via Cerreto, in una zona agricola abbastanza ben tenuta, con poche abitazioni.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Telese Terme (BN) a 3,8km; Faicchio (BN) a 5,1km; Amorosi (BN) a 5,3km; Castelvenere (BN) a 5,3km..

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Grassano, realizzato accanto al fiume. Il paese sorge alle falde di un rilievo conico, vicino alla Strada Statale Telesina. Nel territorio comunale sono site le sorgenti del rio Grassano, ci.

Attrazioni storiche: Abbazia benedettina del Santissimo Salvatore. L'abbazia venne edificata intorno al X secolo. Il primo abate di cui si ha notizia è un certo Leopoldo, citato nel 1075. Rocca di San Salvatore Telesino. .

Principali collegamenti pubblici: Linea Eav Bus San Salvatore Telesino - Napoli 61 km, Linea Extraurbana Eav bus San Salvatore Telesino - 26 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione

Note: I dati sono stati estrapolati dal verbale di primo accesso, stilato dall'avv. Andrea de' Longis. Quest'ultimo riporta che "████████████████████ afferma di essere a conoscenza dell'esistenza di un contratto di fitto o in ogni caso di pagamenti già effettuati in favore della Sig. ████████████████████ giacché la detenzione ed al possesso dell'immobile è nella sua disponibilità da circa venti anni."

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/06/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a ██████████ in data 12/07/2022 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 30/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 180000.

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: 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: OMISSIS dal 24/05/1990 al 15/04/2004 . In forza di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/04/2004 al 27/10/2009 . 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 27/10/2009 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:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Agli atti non è presente alcuna pratica edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	di G.C. n.67 del 30-06-2022
Zona omogenea:	E1C - ZONA AGRICOLA DI COMPLETAMENTO.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato, rispetto alla planimetria catastale originaria, presenta un servizio igienico al piano T (nel sottoscala) ed una diversa disposizione delle aperture all'interno dei muri maestri.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Apertura/chiusura di vani porta nei muri maestri. Realizzazione del servizio igienico nel sottoscala. Scia in sanatoria; autorizzazione sismica in sanatoria; collaudo; relazione geologica con prove sui materiali; oneri al comune e al G.C.: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 6.000,00

Descrizione: di cui al punto A

Il bene oggetto d'esecuzione, sito nelle periferie agricole del comune di San Salvatore Telesino (BN), comprende un fabbricato ed un' area pertinenziale. L'immobile, individuato dal fg. 4 p.lla 93 sub. 1, è delimitato, per il suo perimetro, da un muretto in blocchi di calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro, per la parte prospiciente la corte del fabbricato mentre, per la restante, in pali in ferro con rete. L'immobile è dotato di due accessi pedonali, uno carrabile in ferro scorrevole che accede alla corte del fabbricato, e un altro che permette l'accesso al terreno giardinato, individuato dal fg. 4 p.lla 386. L'immobile è composto da due piani: piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scalinata a doppia anta interna. Il piano terra comprende un'ampia cucina soggiorno ed un'entrata con bagno piccolo nel sottoscala. Al piano primo, invece, ci sono due stanze da letto, una più ampia dell'altra, ed un bagno. La stanza più ampia ha l'accesso al terrazzo che la costeggia su due lati. Il terreno e corte pertinenziale dell'abitazione, individuato al fg. 4 p.lla 386, sito a est dell'immobile e dal quale si transita per accedere alla proprietà, presenta una prima area, di entrata, piastrellata e un ampio terreno di forma trapezoidale irregolare, scosceso e incolto, con presenza di vegetazione selvatica. in condizione di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.238,00**

E' posto al piano: T - 1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

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: L'immobile di presenta in condizioni sufficienti, il terreno scarso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **alluminio**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle**

Pavim. Esterna

materiale: **intonacato e tinteggiato**

Pavim. Interna

materiale: **cotto**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle bicottura**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle bicottura**

Scale

posizione: **doppia rampa interna** rivestimento: **marmo**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto è formato da fabbricato di: piano terra di 61mq, piano primo 62mq, balconi 15mq; il terreno: corte pertinenziale di 60mq, giardino 1040mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup reale lorda	61,00	1,00	61,00
PIANO PRIMO	sup reale lorda	62,00	1,00	62,00
BALCONI	sup reale lorda	15,00	0,35	5,25
CORTE PERTINENZIALE FINO A 25 MQ	sup reale lorda	25,00	0,15	3,75
CORTE PERTINENZIALE OLTRE I 25 MQ	sup reale lorda	35,00	0,05	1,75
GIARDINO	sup reale lorda	1.040,00	1,00	1.040,00
		1.238,00		1.173,75

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: SAN SALVATORE TELESINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 640

Valore di mercato max (€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima 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 fra 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 e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.Immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di SAN SALVATORE TELESINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DEL COMUNE DI SAN SALVATORE TELESINO E COMUNI LIMITROFI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 690€/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.442,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PIANO TERRA	61,00	€ 690,00	€ 42.090,00
PIANO PRIMO	62,00	€ 690,00	€ 42.780,00
BALCONI	5,25	€ 690,00	€ 3.622,50
CORTE PERTINENZIALE FINO A 25 MQ	3,75	€ 690,00	€ 2.587,50
CORTE PERTINENZIALE OLTRE I 25 MQ	1,75	€ 690,00	€ 1.207,50
GIARDINO	1.040,00	€ 4,00	€ 4.160,00
			€ 96.447,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ -19.289,50
VETUSTA' detrazione del 20.00%			€ 69.442,20
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 69.442,20
Valore complessivo intero			€ 69.442,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.442,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		1.173,75	€ 69.442,20	€ 69.442,20

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%)	€ 10.416,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 53.025,87
---	-------------

Allegati

VISURA CATASTALE, VARIAZIONE CATASTALE, STRALCIO PRG, STRALCIO DI MAPPA, RISPOSTA ACCESSO AGLI ATTI, PLANIMETRIA CATASTALE ANTEDENTE DOCFA, NOMINA CTU, MAPPA STORICA, APPROVAZIONE VARIAZIONE, RILIEVO FOTOGRAFICO, PERIZIA CON OMISSIONE DI DATI SENSIBILI.

Data generazione:

27-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Carbone