
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPLS 2019 S.R.L.,**

contro :

N° Gen. Rep. **103/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Villanacci
Codice fiscale: VLLMRZ80R21A783B
Email: mauriziovillanacci@libero.it
Pec: maurizio.villanacci@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio 20, particella 488, indirizzo Via Circumvallazione San Vito, piano S1-T-1, comune Circello, categoria A/2, classe 6, consistenza 9 , superficie 223, rendita € 697,22

2. Stato di possesso

Bene: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato da comodato d'uso stipulato in data 11/12/2013

Registrato a Circello il 11/12/2013 al n.6764

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

5. Comproprietari

Beni: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: Abitazione

Misure Penali: Non specificato



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Circumvallazione San Vito - Circello - Circello (BN) - 82020

Lotto: 001 - Immobile

Valore complessivo intero: € 132.950,22



Beni in **Circello (BN)**
Località/Frazione **Circello**
Via Circumvallazione San Vito

Lotto: 001 - Immobile

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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Circello, Via Circumvallazione San Vito

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Circello - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 20, particella 488, indirizzo Via Circumvallazione San Vito, piano S 1-T-1, Comune Circello, categoria A/2, classe 6, consistenza 9, superficie 223, rendita € 697,22

Derivante da: Atto del 11/11/1999 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 35401 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4545.1/1999 in atti dal 30/12/1999

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate piccole variazioni di distribuzione interna e di destinazione d'uso. Successivamente le stesse irregolarità, sono state correttamente riportate in pianta, mediante pratica catastale DocFa in data 03/11/2022 con protocollo n. BN0068834.

Regolarizzabili mediante: -

Descrizione delle opere da sanare: -

Per quanto sopra attualmente si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona residenziale del Comune di Circello a 300m dal centralissimo Municipio

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da comodato d'uso stipulato in data 11/12/2013
Registrato a Circello il 11/12/2013 ai nn.6764

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'occupante è il figlio dell'esecutato

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: 1000/1000

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: dal 11/11/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di IAZEOLLA FRANCESCO, in data 11/11/1999, ai nn. 35401.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/1998

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato urbano sito alla via Circumvallazione

Rilascio in data 26/02/1998 al n. di prot. 14

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti due aperture, non legittimate da nessun titolo edilizio, nel solaio di interpiano posto tra il livello seminterrato e terra e quello tra terra e primo. Inoltre al piano terraneo è stata realizzata due apertura molto ampie su mura portanti. Al piano primo a



destinazione sottotetto, sono presenti diversi vani utili abitabili (con piccole difformità rispetto al catastale agli atti, relative a delle tramezzature interne), anch'essi non assentiti da nessun titolo edilizio e nè tantomeno presenti nel progetto depositato al Genio Civile di Benevento n°7286 del 01/06/1998 ed in quello presentato al Comune di Circello con Concessione Edilizia n°14 del 1998.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria con deposito al Genio Civile.

Descrizione delle opere da sanare: Aperture nel solaio di due vani scala, realizzazione di aperture nella muratura portante e ripristino del piano primo da destinazione abitativa a sottotetto con rimozione del servizio igienico realizzato.

Note: Oneri di regolazione legati alla regolarità Urbanistica come da PEC ricevuta dal Comune di Circello in data 03/10/2022 prot.n. 4230. Si precisa inoltre che a valle delle indagini sismiche da effettuare in sito, nel caso in cui non risultasse verificata la struttura, si dovrà procedere ad interventi di consolidamento non stimabili alla stato attuale.

Note sulla conformità edilizia: Oneri di regolazione legati alla regolarità Urbanistica come da PEC ricevuta dal Comune di Circello in data 03/10/2022 prot.n. 4230. Si precisa inoltre che a valle delle indagini sismiche da effettuare in sito, necessarie per il deposito al Genio Civile, nel caso in cui non risultasse verificata la struttura, si dovrà procedere ad interventi di consolidamento non stimabili alla stato attuale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°1 del 07/03/1987
Zona omogenea:	B di Completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Presenza di difformità rispetto al progetto presentato sia al Comune di Circello che al Genio Civile di Benevento

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente un'apertura, non legittimata da nessun titolo edilizio, nel solaio di interpiano posto tra il livello seminterrato e terra, mentre l'apertura nel solaio tra terra e primo è legittimata dal titolo edilizio, ma non su quello sismico al Genio Civile di Benevento. Inoltre al piano terra è stata realizzata una apertura molto ampia su di un muro portante. Al piano primo sono presenti diversi vani utili abitabili, anch'essi non assentiti da nessun titolo edilizio e nè tantomeno presenti nel progetto depositato al Genio Civile di Benevento n°7286 del 01/06/1998 ed in quello presentato al Comune di Circello con Concessione Edilizia n°14 del 1998

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Le opera sanabili sono esclusivamente quelle poste al piano terra (come da comunicazione del Comune di Circello Prot. n.4230 del 03/10/2022), ovvero le aperture nel solaio di due vani scala, realizzazione di due aperture nelle mura portanti e ripristino del piano primo in sottotetto al posto di quello abitativo attuale, comprensivo di rimozione del servizio igienico presente al

piano primo.

PdC in Sanatoria - Oneri Comunali compresi n°2 bolli: € 718,00

Spese Tecniche per PdC in Sanatoria: € 2.000,00

Spese di istruttoria e consevazione dei progetti oltre n°2 bolli - Autorizzazione Sismica in Sanatoria per verifiche interventi locali su n°4 elementi strutturali: € 832,00

Spese Tecniche di Verifica Sismica : € 5.000,00

Indagini sismiche in Sito per caratterizzazione dei materiali componenti gli elementi strutturali oggetto di verifica: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 10.550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile, situato nel centro residenziale del Comune di Circello è composto da tre piani di cui uno seminterrato e due fuoriterra e si presenta in un buono stato di conservazione con finiture di pregio sia interne che esterne.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Circello - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **301,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; 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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato conservativo e solo in alcuni ambienti è presente umidità di risalita sulle pareti con distacco dell'intonaco ed in particolare al piano terra in corrispondenza del locale cucina lungo le due parete perimetrali, al piano seminterrato in corrispondenza della porta d'ingresso ed infine nel soffitto del locale bagno, da rimuovere, posto al piano primo piano. Sono presenti e funzionanti gli impianti, idrico-sanitari, elettrico e gas da certificare secondo la normativa vigente D.M. 37/08.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale tipologia: **interna** materiale: **acciaio** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: Piano Terra e Seminterrato

Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano Primo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: acciaio condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: da collaudare
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali condizioni: buone conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non a norma
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non a norma

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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



Tipologia di impianto	2000
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	25kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

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:

La superficie residenziale viene calcolata per intero secondo la stima della tabella OMI.

La superficie di sottotetto viene calcolata al 35% della stessa tabella.

La superficie della corte antistante l'immobile è calcolata al 10%

La superficie di balcone è calcolata al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	181,00	1,00	181,00
Sottotetto	sup reale lorda	112,00	0,35	39,20
Balcone	sup reale lorda	1,30	0,25	0,32
Corte	sup reale lorda	8,00	0,10	0,80
		301,00		221,32

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2022

Zona: Circello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 730

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:

Per la determinazione del valore di mercato si adotta, un sistema di valutazione "sintetico" utilizzando come riferimento, per quanto concerne gli immobili, dai dati desunti dai prezzi correnti della zona in cui si trovano i beni, ottenuti dall' Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) I Semestre 2022.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Circello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. I Semestre 2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 680.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.497,60.

Tabella OMI I Semestre 2022

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	181,00	€ 680,00	€ 123.080,00
Sottotetto	39,20	€ 680,00	€ 26.656,00
Balcone	0,32	€ 680,00	€ 217,60
Corte	0,80	€ 680,00	€ 544,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.497,60
Valore corpo			€ 150.497,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.497,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.497,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	221,32	€ 150.497,60	€ 150.497,60



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: -€ 10.550,00

Mancanza di certificazioni impianti - detrazione del 5.00%: -€ 6.997,38

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: € 132.950,22

Allegati

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

Data generazione:

04-11-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Villanacci

