

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **122/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO**

**Esperto alla stima:** ARCH. VIVIANA SOLLA  
**Codice fiscale:** SLLVFN75L51A783E  
**Studio in:** VIA SALVATOR ROSA 19 - 82100 BENEVENTO  
**Email:** vivianasolla@libero.it  
**Pec:** viviana.solla@archiworldpec.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 95, particella 264, subalterno 8, comune BENEVENTO

### 2 Stato di possesso

**Bene:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A



Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA SILVIO PELLICO, n.1 - BENEVENTO - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Valore complessivo intero:** 85.500,00



Beni in **Benevento (BN)**  
Località/Frazione **BENEVENTO**  
VIA SILVIO PELLICO, n.1

### **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 economico [A3] sito in frazione: BENEVENTO, VIA SILVIO PELLICO, n.1**

Note: L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è composta da un appartamento ubicato al IV piano con accessorio locale cantina, ubicato al piano seminterrato.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS -**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS -**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 95, particella 264, subalterno 8, comune BENEVENTO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DISTRIBUZIONE DEI VANI NON CORRISPONDE ALL'ANIMETRIA CATASTALE

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: La distribuzione attuale non corrisponde alla planimetria catastale, a causa dell'eliminazione di un tramezzo che divideva la cucina dalla stanza pranzo, rendendoli due vani indipendenti.

Variazione distribuzione interna: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova al Rione Libertà, quartiere popolare, attraversato da Via Napoli e situato nella valle sottostante alla città. Il Rione Libertà, ebbe un rapido sviluppo, durante il periodo fascista e in particolar modo dopo la seconda guerra mondiale, per la necessità di nuove abitazioni. L'Istituto Autonomo Case Popolari realizzò, quindi, abitazioni moderne e antisismiche, creando intorno ad esse, ampi spazi a verde, con strade larghe e idonee al traffico in aumento. Dal punto di vista urbanistico la zona ha conservato l'impianto tipico a scacchiera delle aree periferiche, ampliandosi nell'arco di tutto il novecento, con la costruzione delle due grandi chiese di San Modesto e dell'Addolorata. Negli anni ottanta l'area si è arricchita di attrezzature sportive come lo stadio,



oggi dedicato a Ciro Vigorito, il Coni, il campo d'atletica e il Palasannio; negli anni novanta fu realizzata la tangenziale ovest e, in tempi più recenti, nella zona, è stato costruito il Centro commerciale "Buonvento". L'amministrazione Comunale, per riqualificare l'intero quartiere, ha utilizzato i fondi europei per realizzare un polmone verde nel cuore del Rione Libertà, denominato "Spina Verde", che rappresenta una lunga dorsale, destinata ad ospitare verde pubblico e funzioni sociali (campo di basket, di bocce, auditorium e mediateca), dove poter trascorrere il tempo libero o realizzare attività di ogni tipo. Questo spazio pubblico, destinato alla riqualificazione e all'aggregazione sociale, ancora non decolla, non è vissuto dagli abitanti come potrebbe e, nel frattempo, è stato oggetto di atti vandalici che hanno danneggiato strutture e arredi urbani, ancor prima del loro utilizzo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** FARMACIE (BUONO), SUPERMERCATI (BUONO), SCUOLE DI PRIMO E SECONDO GRADO (DISCRETA), STRUTTURE SPORTIVE (OTTIME), CENTRO COMMERCIALE (OTTIMO), PARCO PUBBLICO "SPINA VERDE" (SUFFICIENTE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** FIUME SABATO.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** FERMATA AUTOBUS URBANO 100 METRI, TANGENZIALE OVEST 1.2KM, STAZIONE FERROVIARIA LINEA BN-NA 1,4 MK, PONTE CICLOPEDONALE SILVANO PAGLIUCA 700 METRI

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 04/02/2019 ai nn. OMISSIS.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 28/07/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 02/08/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 110000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 50.

**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:** 3543. Come da documenti allegati e forniti dall'amministratore, sull'immobile gravano spese condominiali insolute alla data della perizia, pari a € 3.543,00, così come risulta dalla contabilità condominiale.



**Millesimi di proprietà:** Non esiste una tabella dei millesimi per il suddetto condominio.

**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 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/11/2002 al 21/06/2004 . In forza di denuncia di successione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Non sono stati recuperati elaborati grafici progettuali presso gli Uffici IACP per assenza negli archivi.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA TRASFORMAZIONE BALCONE-FINESTRA IN FINESTRA

Regolarizzabili mediante: DOCFA o RIPRISTINO STATO DI FATTO

Descrizione delle opere da sanare: Per la diversa distribuzione occorre presentare un Docfa presso l'Agenzia del Territorio, con la nuova disposizione dei vani.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non esistono grafici e pratiche del progetto originario presso l'Istituto Autonomo Case Popolari, ma ad eccezione delle modifiche alla distribuzione interna, il bene risulta conforme.



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	n.33 del 26.07.2012 DI ADOZIONE
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:	IT = 0,216mq/mq
Altezza massima ammessa:	6 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile in oggetto, sito in Via Silvio Pellico 1, al piano quarto del fabbricato senza ascensore, si compone di 6,5 vani catastali suddivisi in: ingresso e disimpegno, dai quali si accede ad un ampio ambiente soggiorno-pranzo-cucina, ricavato unendo due stanze, 3 camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Sono presenti 3 balconi, di cui uno tipo balconcino napoletano non aggettante. L'involucro del fabbricato all'interno del quale si trova l'appartamento da stimare presenta un buon grado di conservazione. L'immobile è dotato di cantina al piano seminterrato e posto auto scoperto in area esterna riservata al condominio, ma non recintata.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di OMISSIS-**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: **QUARTO**

L'edificio è stato costruito nel: **1960**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **non pervenuto**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**; ha un'altezza utile interna di circa m. **3.05**

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: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni complessivamente discrete. Lo stato di conservazione è mediamente buono, gli impianti sono funzionanti e le finiture discrete. Non sono presenti situazioni di degrado o di infiltrazioni. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni a elementi in alluminio.

Alcuni ambienti sono dotati di condizionatore con macchina esterna, disposta o sul balcone o sulla facciata condominiale.

I pavimenti, diversi a seconda della destinazione, sono in parte originari e in parte sostituiti in tempi più recenti, ma entrambi sono ben tenuti. Gli infissi esterni in alluminio non sono a taglio termico e sicuramente l'immobile, per l'epoca di costruzione, non risponde ai nuovi parametri energetici.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

Copertura tipologia: **a falde** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante singole e doppie a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da normalizzare**  
Note: Gli infissi esterni, essendo datati, non hanno delle ottime prestazioni energetiche e acustiche, per cui, per dotare l'immobile di maggior comfort e migliorare la sua classe energetica, andrebbero sostituiti.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle monocottura** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle monocottura** condizioni: **sufficienti**



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA A METANO
Stato impianto	FUNZIONANTE
Potenza nominale	NON PERVENUTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON PERVENUTA
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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 CONSIDERANDO LA SUPERFICIE COMPLESSIVA AL LORDO DEI MURI PERIMETRALI, DEI TRAMEZZI INTERNI E VALUTANDO PER META' I MURI CONFINANTI, OLTRE ALLA CANTINA, CONSIDERATA COME SUPERFICIE ACCESSORIA, AL 25% DELLA SUA REALE SUPERFICIE.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	120,00	1,00	120,00
		<b>120,00</b>		<b>120,00</b>

**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: 1-2019

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710

Valore di mercato max (€/mq): 830

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA SEMPLIFICATA

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di COMUNE BENEVENTO E IACP;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA: BUCCIROSSI, GRIMALDI, TECNOCASA E ALTRE OMI;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850 €/mq;

Altre fonti di informazione: SITI INTERNET  
BORSINO IMMOBILIARE  
ALTRE STIME ESEGUITE NELLA STESSA ZONA URBANA

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	120,00	€ 850,00	€ 102.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.000,00
Valore corpo			€ 102.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### 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 economico [A3]	120,00	€ 102.000,00	€ 0,00

### 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% )	€ 15.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
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:	<b>€ 85.500,00</b>
---	--------------------

#### Allegati

DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE DEGLI ULTIMI 20 ANNI  
RILIEVO METRICO  
RILIEVO FOTOGRAFICO  
SPESE CONDOMINIALI DOVUTE

Data generazione:  
14-09-2022

L'Esperto alla stima  
**ARCH. VIVIANA SOLLA**

