

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **14/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Perlingieri  
**Codice fiscale:** PRLMRZ65D07A783P  
**Studio in:** Via Mazzoni 19 - 82100 Benevento  
**Email:** maurzioperlingieri@live.ti  
**Pec:** maurizio.perlingieri@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 83, particella 618, subalterno 28, indirizzo VIA E. PONTIERI 7/b,  
piano 3, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 83, ren-  
dita € 348,61

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da

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

**Bene:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001



**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 49.562,00



Beni in **Benevento (BN)**  
Località/Frazione  
VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b

**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: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, VIA ERNESTO PONTIERI N.7/b**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 83, particella 618, subalterno 28, indirizzo VIA E. PONTIERI 7/b, piano 3, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 83, rendita € 348,61

Confini: VIA ERNESTO PONTIERI, SCALA DONCOMINIALE, ALTRA DITTA, ALTRA DITTA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI PARETI INTERNE DIVISORIE, ABBATTIMENTO PARETE DIVISORIA INTERNA, REALIZZAZIONE SECONDA PORTA DI ACCESSO DAL BALLATOIO CONDOMINIALE

Regolarizzabili mediante: COMUNICAZIONE SUE DI BENEVENTO E BUOVO DOCFA AGENZIA ENTRATE

Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE DI PARETI INTERNE DIVISORIE, ABBATTIMENTO PARETE DIVISORIA INTERNA, REALIZZAZIONE SECONDA PORTA DI ACCESSO DAL BALLATOIO CONDOMINIALE

Note: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: SI RISCONTRA UNA DIFFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE

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

L'IMMOBILE E' UBICATO IN ZONA SEMICENTRALE DELLA CITTA' DI BENEVENTO NON LONTANO DAGLI IMBOCCHI DELLA SUPER STRADA PER CAIANELLO E PER SAN GIORGIO DEL SANNIO E IMBOCCO NAPOLI - BARI IL QUARTIERE E' PRETTAMENTE RESIDENZIALE E VICINO AL CENTRO COMMERCIALE I SANNITI

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NON RISCONTRATI.

**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**

Note: CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA DURATA DI MESI 12 TACITAMENTE RINNOVABILI PER UN ALTRO ANNO A FAR DATA DAL 01.11.2022 FINO AL 31.10.2023

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata contro .

**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:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.424 DEL 15/10/1958

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE FABBRICATO



Oggetto: nuova costruzione

NOTE: AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE DEL 1961 PER SOPRAELEVAZIONE

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	B1-COSTITUITO DA PARTE EDIFICATA CONSOLIDATA. AD IMPIANTO URBANO REGOLARE E CARATTERIZZATO NELLA TRAMA DELLE UNITA' EDILIZIE E DEGLI SPAZI PUBBLICI
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:	0.216 MQ/MQ
Rapporto di copertura:	N.P.
Altezza massima ammessa:	MT.6.00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI PARETI DIVISORIE INTERNE, ABBATTIMENTO DI PARETE DIVISORIA INTERNA, REALIZZAZIONE ULTERIORE PORTA DI ACCESSO DA BALLATOIO CONDOMINIALE

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: REALIZZAZIONE DI PARETI DIVISORIE INTERNE, ABBATTIMENTO DI PARETE DIVISORIA INTERNA, REALIZZAZIONE ULTERIORE PORTA DI ACCESSO DA BALLATOIO CONDOMINIALE

Note: EURO 1.500,00



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

UNITA' ABITATIVA SITA LA PIANO TERZO COMPOSTA DA INGRESSO – WC – PRANZO – CUCINA – TERRAZZA – LETTO 1 – LETTO 2 ALTEZZA INTERNA MT.3.00 SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA MQ.80.00 – ALL'APPARTAMENTO E' ANNESSO AL PIANO QUARTO SOTTOTETTO UN LOCALE DEPOSITO DI ALTEZZA VARIABILE DA MT.0.50 A MT.2.35 CON SUPERFICIE DI MQ.11.64 (SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.5.82 SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA RESIDENZIALE PIANO TERZO + PIANO QUARTO = MQ.85.82

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **85,82**

E' posto al piano: TERZO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 FUORI TERRA OLTRE PIANO SOTTOTETTO piani complessivi di cui fuori terra n. 3+1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CON RIFINITURE DI TIPO CIVILE POPOLARE

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NON FUNZIONANTE PER MANCANZA DELLA CALDAIA
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO MQ.80.00 SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA SOTTOTETTO MQ.5.82  
 TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE MQ.85.82

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	85,82	1,00	85,82
		<b>85,82</b>		<b>85,82</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: 1/2023

Zona: BENEVENTO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE POPOLARE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Accessori**



A

1. Sottotetto non abitabile Identificato al n. 1  
 Posto al piano SOTTOTETTO  
 Composto da 1 VANO  
 Sviluppa una superficie complessiva di 11.64 mq  
 Destinazione urbanistica: DEPOSITO  
 Valore a corpo: €0  
 Note: SI CONSIDERA LA SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA A RESIDENZIALE PARI A MQ.5.82

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistono nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso residenziale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di €/mq 700,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile lorda).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di BENEVENTO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: DI BENEVENTO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700.00/MQ;

Altre fonti di informazione: LIBERE CONTRATTAZIONI INFORMAZIONI ASSUNTE .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Sottotetto non abitabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.074,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto o per comparazione il cui utilizzo presuppone che esistono nelle vicinanze fabbricati simili per condizioni intrinseche (grado di finitura, stato di conservazione, orientamento, dimensione dei vani, età della costruzione) ed estrinseche (ubicazione, salubrità della zona, esistenza dei servizi pubblici) e che di questi si conoscano i recenti valori di compravendita. Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari locali e da ricerche sui principali portali immobiliari nazionali è emerso che immobili ad uso residenziale in zona, paragonabili a quello in esame, hanno quotazioni medie di €/mq 700,00 (con superficie commerciale riferita alla superficie utile lorda).



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	85,82	€ 700,00	€ 60.074,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.074,00
Valore corpo			€ 60.074,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.074,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.074,00

**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 popolare [A4] con annesso Sottotetto non abitabile	85,82	€ 60.074,00	€ 60.074,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.011,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: TRATTASI DI UN UNICO IMMOBILE CON SOTTOTETTO PERTINENZIALE PER CUI SI RITIENE POSSA COSTITUIRE UN UNICO LOTTO DI VENDITA

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€49.562,00</b>
---	-------------------

**Allegati**

PLANIMETRIA CATASTALE  
 VISURA CATASTALE  
 MAPPA CATASTALE  
 STRALCIO CATASTALE E VISTA AEREA  
 FOTOGRAFIE  
 TITOLI EDILIZI  
 DATI OMI  
 PLANIMETRIA DI RILIEVO  
 CERTIFICAZIONE NOTARILE

Data generazione:  
 18-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Perlingieri**

