


TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice Protano Valeria
 Procedura Esecutiva R.G.18/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO	RELAZIONE DI STIMA	Rapp.:
RELAZIONE DI STIMA		ARCHIVIO
GRAFICI-COMPUTI		
DOCUMENTAZIONE		
RILIEVI FOTOGRAFICI	r	Data:

1-Relazione di Stima		
2-Piante e Tabelle delle Superfici Commerciali, Mappa e Planimetria Catastale		
3- Documentazione inerente rilievo metrico, verifiche di conformita' e la indagine per la definizione del valore commerciale del Cespite		Il Tecnico Ing. Carmine Ciaburri
4-Rilievo Fotografico del Cespite		
5-Richiesta di Liquidazione del Compenso		

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BAYVIEW ITALIA S.R.L.**

contro: **Rita Salvati**

N° Gen. Rep. **18/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Carmine Ciaburri
Codice fiscale: CBRCMN60T01D469L
Email: studiociaburri@virgilio.it
Pec: carmine.ciaburri@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

ESPOSITO GIUSEPPE Proprieta' per 1/2-SALVATI RITA PROPRIETA' PER 1/2, foglio 10, particella 1603 sub 12 e su 14-p..la 201 sub 40, indirizzo via Pietralata n.4, comune Guardia Sanframondi

2. Stato di possesso

Bene: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

5. Comproprietari

.

Beni: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Pietralata n.4 - Guardia Sanframondi (BN) - 82034

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 35.000,00

Beni in **Guardia Sanframondi (BN)**

Località/Frazione

via Pietralata n.4

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 via Pietralata n.4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ESPOSITO GIUSEPPE Proprieta' per 1/2-SALVATI RITA PROPRIETA' PER 1/2, foglio 10, particella 1603 sub 12 e su 14-p..la 201 sub 40, indirizzo via Pietralata n.4, comune Guardia Sanframondi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Nucleo abitato appartenente al centro storico di Guardia Sanframondi ubicato nella cinta fortificata del castello medioevale dei Sanframondo, caratterizzato da un edificato con cassoni edilizi estesi, di notevole mole, separati da reticolo di piccole stradine-vicoli. Le strutture originarie hanno epoca costruttiva notevolmente datata, hanno subito in alcuni casi interventi di ripristino e rifacimento, nella maggior parte presentano strutture portanti a maglie murarie a terra di pietrame e /o miste, generalmnete in tufo ai livelli superiori. I solai di interpiano sono costituiti per lo piu' da volte al primo livello e a strutture portanti lignee e/o in ferro a quelli superiori. Le coperture presentano strutture portanti lignee con manto superiore costituito da coppi di tipo anticato

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Telese Terme Cerreto Sannita.

Attrazioni paesaggistiche: Monti del Matese, Complesso del Taburno Camposauro.

Attrazioni storiche: Castello Medievale dei Sanframondo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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: 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: DE BLASIO SEBASTIANO proprieta' 1/2 in regime di comunione legale particella 773 sub. 10, proprieta' 1/4 in regime di comunione legale e proprieta' 2/4 bene personale. particella 779 sub. 2 - proprieta' particella 773 sub. 12- FALATO EDVIGE (proprieta' 1/2 in regime di comunione legale particella 773 sub. 10 e proprieta' 1/4 in regime di comunione legale particella 779 sub. 2 dal 08/11/1994 al 11/05/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gabriele Marinaro , in data 08/11/1994, ai nn. 8576; trascritto a , in data 25/11/1994, ai nn. 11217/9537.

Titolare/Proprietario: Esposito Giuseppe proprieta' per 1/2-Salvati Rita proprieta' per 1/2 dal 11/05/2009 al 26/10/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Iazeolla Francesco, in data 11/05/2009, ai nn. 84206/15328; trascritto a , in data 15/05/2009, ai nn. 6911/4815.

Titolare/Proprietario: Salvati Rita Rita PRORPRIETA' PER 1/2 -Avvocato Lionetti Sonia PRORPRIETA' PER 1/2 quale curatore dell'eredita' giacente di Esposito Giuseppe dal 26/10/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il Cespite e' di antichissima costruzione sicuramente precedente alla emanazione delle norme che sono state introdotte e regolano la autorizzazione alla costruzione di manufatti edilizi

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Unita' abitativa di ridotta consistenza in area urbana di antica edificazione -centro storico-costituito dai tipici aggregati edilizi affiancati e/o delimitati da reticolo di stradine di contenuta larghezza molto contenuta. La unita' e' ubicata al primo piano rispetto alla stradina da cui si accede, di un complesso edificato su un costone in declivio accentuato, per cui presenta anche piani sottostanti. Il cassone e' di antica costruzione e non sono di recente messi in atto interventi di manutenzione, ne ordinaria ne' straordinaria

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unita abitativa non presenta condizioni omogenee, vi e' una porzione

precisamente quella dei vani contenuti consistenza della particella censita in catasto Fabbricati al numero 1603 sub 12, che sebbene vetusti sono in discreto stato di manutenzione e necessitano di interventi ordinari di rifunzionalizzazione, intendendo con ciò miglioramenti superficiali, che potrebbero permettere di conservare le pavimentazioni ed i rivestimenti, riqualificandoli. Nel mentre gli altri due vani contenuti nella consistenza della particella censita in catasto Fabbricati al numero 1603 sub 14, i cui orizzontamenti di copertura costituiti da volte murarie versano in stato di accentuato degrado. Pertanto occorre un intervento urgente di consolidamento delle dette strutture e di rifacimento completo degli interni.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

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:

La particolarità del cespite

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di Guardia Sanframondi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti Web .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	110,00	€ 318,20	€ 35.002,00
Valore corpo			€ 35.000,00
Valore Accessori			€ 35.000,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.000,00

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]	110,00	€ 0,00	€ 35.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 35.000,00**

Data generazione:
10-03-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Carmine Ciaburri