

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice Monteleone Michele
 Procedura Esecutiva R.G.84/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

<p>1-Relazione di Stima</p> <p>2-Piante, Tabella delle Superfici Commerciali, Stralci di Mappa e Planimetria Catastale</p> <p>3-Documentazione inerente rilievo metrico, verifiche di conformita' e la indagine per la definizione del valore commerciale del Cespite</p> <p>4-Rilievo Fotografico dei Vani Interni</p> <p>5-Rilievo Fotografico Esterno e Viste Aeree</p> <p>6-Richiesta di Liquidazione del Compenso</p>	<p>Il Tecnico Ing. Carmine Ciaburri</p> 
--	--



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CF LIBERTY SERVICING SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **84/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-04-2023

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

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 Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

2. Stato di possesso

Bene: via Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

5. Comproprietari

Beni: via Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: via Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Roma 43 - Bonea (BN)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 51.770,00



Beni in **Bonea (BN)**
Località/Frazione
via Roma 43

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 civile [A2] sito in via Roma 43

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Nucleo abitato appartenente al centro storico di Bonea, caratterizzato da tipici manufatti di vecchia costruzione aventi strutture portanti in muratura di petrame ai livelli bassi e di tufo ai superiori. Gli orizzontamenti sono costituiti al primo livello da volte a struttura in tufo e superiormente per lo più da strutture portanti lignee e/o in ferro. Le coperture presentano semplici falde con pendenze medie sorrette da strutture lignee e manto superiore di coppi di tipo anticato. La maggior parte dei fabbricati presentano prospetti con murature a faccia vista, ed alcuni sono stati oggetto di ripristino e/o consolidamento.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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: SI
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: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pesiri Fabrizio Virginio, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 4/6 [REDACTED] per la quota di 1/6 [REDACTED] per la quota di 1/6 dal 11/06/2006 al 13/07/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a , in data 30/07/2007, ai nn. 11445/6492.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Per la quota di 1/2 [REDACTED] Per la quota di 1/2 dal 27/02/1969 al 11/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Felice Cerni, in data 27/02/1969, ai nn. ; trascritto a , in data 11/03/1969, ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	l'immobile e' notevolmente datato per cui sicuramente costruito precedentemente alla emanazione di norme che determinano la necessita' di autorizzazione per l'attivita' edificatoria



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

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

Fabbricato di antica costruzione, disposto su tre livelli, con un vano al piano terra con accesso da strada antistante e due più servizi a quello superiore, avente due accessi dal lato posteriore, a quota e confinante con spazio pubblico, ulteriori due vani raggiungibili da scala interna al piano secondo, oltre a verande. La struttura è di muratura di tufo, i solai al primo livello in legno, ai superiori in putrelle e tavelloni di argilla.

Superficie complessiva di circa mq **167,00**

È posto al piano: terra primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è di antica costruzione e non ha subito interventi di ristrutturazione per cui mostra segni evidenti di vetusta specie nelle strutture portanti orizzontali che sono obsolete ed in precarie condizioni statiche. Gli infissi sono in legno anch'essi in condizioni estremamente vetuste, le pavimentazioni sono anch'esse datate come pure i rivestimenti. Mancano impianti a norma per cui nella condizione attuale non è assolutamente utilizzabile e/o fruibile.

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
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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	167,00	1,00	167,00
		167,00		167,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore commerciale unitario di stima e' stato ricavato con il metodo del confronto, inoltre e' stata valutata l'incidenza percentuale risultante della riduzione confrontando il valore di stima con il valore contenuto nelle pubblicazioni OMI

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di Bonea;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: siti web di agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min.600 € Max 800 €.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	167,00	€ 310,00	€ 51.770,00
Valore corpo			€ 51.770,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.770,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	167,00	€ 51.770,00	€ 51.770,00

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: **€ 51.770,00**



Data generazione:
24-02-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Carmine Ciaburri

