
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI**

contro:

N° Gen. Rep. **99/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A783O
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Categoria:

. foglio 13, particella 1363, subalterno 1, indirizzo VICO II PRECI N.5, piano SEMINT./P.TERRA/P.PRIMO, comune SANTA CROCE DEL SANNIO (bn), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 195, rendita € 291,28

2. Stato di possesso

Bene: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI

5. Comproprietari

Beni: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020



Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VICO SECONDO DEI PRECI N.5 - Santa Croce Del Sannio (BN) - 82020

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Valore complessivo intero: 74.381,00



Beni in **Santa Croce Del Sannio (BN)**
Località/Frazione
VICO SECONDO DEI PRECI N.5

Lotto: 001 - ABITAZIONE

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.

sito in **VICO SECONDO DEI PRECI N.5**

Note: Fabbricato di antica costruzione nel centro storico della cittadina

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 1363, subalterno 1, indirizzo VICO II PRECI N.5, piano SEMINT./P.TERRA/P.PRIMO, comune SANTA CROCE DEL SANNIO (bn), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 195, rendita € 291,28

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La proprietà dovrebbe essere aggiornata infatti i proprietari sono due al 50% e non uno al 100%.

Regolarizzabili mediante: rettifica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Proprietà acquistata in regime di comunione di beni con il coniuge

oneri tecnici: € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Planimetria immobile regolare, da rettificare le quote di proprietà ai due proprietari

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

IMMOBILE SITO NEL CENTRO STORICO DEL PAESE CON PRESENZA DI ABITAZIONI E SERVIZI al dettaglio.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

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:

Libero

Note: UTILIZZO DA SECONDA CASA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI contro _____, _____; Derivante da: pignoramento; Iscritto/trascritto a da uff.giud.corte appello napoli n.6293 dl23/07/2021 in data 08/07/2021 ai nn. 7255/5755.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI contro _____, _____; Derivante da: RETTIFICA PIGNORAMENTO-trascrizione; Iscritto/trascritto a Uff.Giud.Corte Appello Napoli in data 23/07/2021 ai nn. 7911/6293; Note: Rettifica della precedente trascrizione del 08/2021 a seguito di errore su Mango L. per quota errata di 1/1 invece che del 1/2 esatta.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI contro _____, _____; Derivante da: Notaio Tafuri Ugo di Napoli; A rogito di notarile in data 13/06/2011 ai nn. 2628/1828; Note: concessione a garanzia mutuo fondiario.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

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: in comunione di beni con ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a , in data 22/02/1980, ai nn. 1788/1659.

Note: compravendita notaio Catello D'Auria del 15/02/1980 rep 45638 trascritta in data 22/02/1980 Reg. d'ordine vol.1671 casella 1788 reg. particolare 1659

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. in sanatoria n.20 del 5/6/1995
 Intestazione:
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: SANATORIA Lavori eseguiti in assenza di permesso
 Presentazione in data 29/03/1995 al n. di prot. 922
 Rilascio in data 05/06/1995 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A centro storico Conservativo (vincolo piano colore)
Norme tecniche di attuazione:	PRG approvato dal 1989 con norme tecniche di attuazione.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	PUC in adozione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urban-	SI



istico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **ABITAZIONE**

Fabbricato cielo-terra, di antica costruzione in muratura portante in pietra e solai prevalentemente in legno come le coperture a tetto, con annessa piccola zona a giardino (scosceso), dotato di diversi accessi non carrabili dalla strada pubblica. Il bene si articola su più livelli, un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano oltre la copertura a tetti spioventi. I piani sono tra loro comunicanti tramite diversi vani scala variamente dislocati all'interno dell'edificio. Il piano seminterrato è composto da una piccola zona cucina, da un soggiorno (altezza 2.23 m.) comunicante con vano deposito e da una cantina con accesso esterno. Il piano Terra è composto da ingresso dalla via pubblica, da un soggiorno (con camino) dove sono ubicati un accesso alla terrazza, vano scala (in ferro) per il piano superiore ed accesso (tramite 2 gradini) a vano letto (altezza media di 3.10 metri) con piccolo bagno. Il piano Primo di altezza 2.43 metri, è composto da camera letto con bagno e altra camera letto.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **249,98**

E' posto al piano: intero fabbricato

L'edificio è stato costruito nel: remota costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 1985-90



ha un'altezza utile interna di circa m. da 2.23 a 3.10 metri circa

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni esterne del fabbricato sono mediocri, l'intonaco esterno che copre le murature non è tinteggiato, mentre, i tetti in legno appaiono leggermente imbarcati e le tegole sembrano assolvere la funzione essendo dotati anche di canali di gronda e pluviali discendenti metalliche. Staticamente, il fabbricato, non presenta criticità visibili dall'esterno. Le scale esterne e relativi pianerottoli sono tutte pavimentate con cotto e ringhiere in ferro.

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	termo camino
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	dopo il 1980
Impianto a norma	NO
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
---	----



Varie:

L'unità è dotata di termo-camino sito al piano terra con radiatori in alluminio e ghisa con camino di aerea-zione, vi è anche una stufa a legno con autonoma canna fumaria esterna, impianto idrico ed impianto fognario allacciati alla rete comunale. Impianto elettrico esistente e funzionante. Pavimentazione interna in cotto e ceramica, rivestimenti in legno (camere piano primo) e in ceramica nei bagni e cucina, porte interne in legno tamburato, porte esterne ed infissi (balconi e finestre) con persiane in alluminio, intonaci interni completi di tinteggiatura bianca.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superfici lorde di tipo catastale con riferimento successivo alle superfici commerciabili vendibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SEMINT. Cantina	sup lorda di pavimento	23,04	0,25	5,76
SEMIN. DEPOSITO	sup lorda di pavimento	17,28	0,50	8,64
SEMIN. SOGG.+CUCINA	sup lorda di pavimento	31,15	1,00	31,15
P.TERRA INGRESSO	sup lorda di pavimento	17,28	1,00	17,28
P.TERRA SOGG.	sup lorda di pavimento	23,40	1,00	23,40
P.TERRA LETTO+WC	sup lorda di pavimento	23,04	1,00	23,04
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	7,75	0,25	1,94
P.PRIMO LETTO	sup lorda di pavimento	23,04	1,00	23,04
AREA ESTERNA GIARDINO	sup lorda di pavimento	84,00	0,10	8,40
		249,98		142,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 sem.2022

Zona: santa croce del sannio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenza

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 690

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

Per i terreni si è preso a riferimento anche i Valori Agricoli Medi della Regione Campania.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Santa Croce del Sannio (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI dell'Agenzia delle Entrate ed Agenzie Immobiliari on line;

Altre fonti di informazione: Comune di Santa Croce del Sannio (BN).

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.531,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINT. Cantina	5,76	€ 540,00	€ 3.110,40
SEMIN. DEPOSITO	8,64	€ 540,00	€ 4.665,60
SEMIN. SOGG.+CUCINA	31,15	€ 540,00	€ 16.821,00
P.TERRA INGRESSO	17,28	€ 540,00	€ 9.331,20
P.TERRA SOGG.	23,40	€ 540,00	€ 12.636,00
P.TERRA LETTO+WC	23,04	€ 540,00	€ 12.441,60
TERRAZZO	1,94	€ 540,00	€ 1.047,60
P.PRIMO LETTO	23,04	€ 540,00	€ 12.441,60
AREA ESTERNA	8,40	€ 540,00	€ 4.536,00
GIARDINO			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.031,00
manutenzione ordinaria detrazione di € 1500.00			€ -1.500,00
adeguamenti impianti detrazione di € 1000.00			€ -1.000,00
Valore corpo			€ 74.531,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.531,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 74.531,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE		142,65	€ 74.531,00	€ 74.531,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 150,00

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: **€ 74.381,00****Allegati**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 VISURA STORICA
 PLANIMETRIE CATASTALI
 ISPEZIONE IPOTECARIA

Data generazione:
 09-03-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

