
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA SELLA S.P.A.**

contro.

N° Gen. Rep. **62/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2023 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Patrizia Lanni
Codice fiscale: LNNPRZ74C64A783C
Partita IVA: 01480350626
Studio in: Via pasquale capilongo 18 - 82100 BENEVENTO
Telefono: +393381389447
Email: patrizialanni@libero.it
Pec: patrizia.lanni2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietà

-----, foglio 6, particella 465, subal-
terno 7, indirizzo via Cese I, piano 1, comune PUGLIANELLO, categoria A/2, classe 5, con-

sistenza 7,5 vani, superficie 236, rendita € 600,38

2. Stato di possesso

Bene: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA SELLA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cese I, n.19 - Puglianello (BN) - 82031

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 92.819,60



Beni in Puglianello (BN)

Località/Frazione

via Cese I, n.19

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 Puglianello (BN) CAP: 82031, via Cese I, n.19**

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è un appartamento, individuato dal foglio 6 p.lla 465 sub 7, sito in un area semi centrale del comune di Puglianello, nei pressi della Parrocchia di San Giacomo Apostolo, zona identificata come B1.

Quota e tipologia del diritto1000/1000 di ~~PIENA PROPRIETÀ~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Regime Pat-

rimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: Proprietà

Foglio 6, particel-

la 465, subalterno 7, indirizzo via Cese I, piano 1, comune PUGLIANELLO, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 236, rendita € 600,38

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITAConfini: La p.lla interessata confina: a Nord con la p.lla di proprietà

a est con via Cesi I (strada comunale); a Ovest con la p.lla di proprietà a Sud con la p.lla di proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene oggetto d'esecuzione presenta la disposizione variata dell'apertura di una porta, rispetto ai grafici progettuali assentiti e alle planimetrie catastali, essa è considerata come una lieve difformità catastale, in quanto non incide sui parametri catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto d'esecuzione, individuato dal foglio 6 particella 465 sub 7, si trova in un area semi centrale del comune di Puglianello, nei pressi della Parrocchia di San Giacomo Apostolo. Area identificata come zona B1, prevalentemente pianeggiante.

Caratteristiche zona: semicentrale normale**Area urbanistica:** mista agricola/commerciale a traffico locale 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: miste agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Amorosi a 2,5 km; Ruviano (CE) a 3,7 km; San Salvatore Telesino a 4,3 km; Faicchio a 6,5 km; Caserta a 18,4 km.

Attrazioni paesaggistiche: Il paese è situato in una pianura poco distante dal corso del fiume Volturno..

Attrazioni storiche: Nel centro del piccolo borgo è sito l'antico Castello dei baroni di Puglianello, oggetto nel tempo di diverse ristrutturazioni e attualmente suddiviso in più unità abitative. La chiesa di san Giacomo .

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS DA PUGLIANELLO A CUSANO MUTRI 22.3 km, AUTOBUS DA PUGLANELO A TELESE TERME 7.4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento è occupato dalla debitrice e la sua famiglia, costituita dal marito e due figli minorenni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA SELLA S.P.A. contro **.....** A rogito di notaio Claudio Cusani in data 02/10/2012 ai nn. 44202/12410; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 08/10/2012 ai nn. 10559/705; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto giudiziario a favore di BANCA SELLA S.P.A. contro **.....** A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 18/06/2020 ai nn. 1775 iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 23/07/2020 ai nn. 5617/4166.

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:

Titolare/Proprietario

uniti in comunione dei beni

ALA

12. In forza di atto di

compravendita - a rogito di notaio Mario Iannella, in data 25/08/1982, ai nn. 112742; registrato a BENEVENTO, in data 03/09/1982, ai nn. 4949; trascritto a BENEVENTO, in data 13/09/1982, ai nn. 7752/7055.

Note: Hanno comprato la maggior consistenza del suolo su cui insiste l'immobile di relazione.

Titolare/Proprietario: I coniugi uniti in comunione dei beni

sono a

cosata in regime di separazione dei beni dal

02/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Claudio Cusani, in data 02/10/2012, ai nn. 44201/12409; trascritto a BENEVENTO, in data 08/10/2012, ai nn. 10558/8732.

Note: La debitrice compra l'immobile di relazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/2022 del 21.04.2022

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria di un porticato-tettoia, interventi di manutenzione straordinaria, frazionamento delle unità immobiliari

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/04/2022 al n. di prot. 3324

Rilascio in data 21/04/2022 al n. di prot. 3880

Numero pratica: n. 8 del 1990

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Creazione di un'abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.29 del 29.12.2020
Zona omogenea:	B1 "COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO"

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'apertura di una porta risulta variata rispetto al progetto assentito.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: L'apertura di una porta risulta variata.S.C.I.A. in sanatoria: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene oggetto d''esecuzione presenta, internamente all'unità abitativa, la disposizione variata dell'apertura di una porta, rispetto ai grafici progettuali assentiti e alle planimetrie catastali, essa è considerata una lieve difformità.

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

L'appartamento identificato dal fogli 6 p.lla 465 sub. 7 è parte di un fabbricato adibito ad civile abitazione, precisamente al primo piano/sottotetto, al quale si accede tramite le scale individuate come subalterno 5. L'accesso all'immobile avviene ad est dello stesso, dalla Strada Comunale. La struttura è in muratura di tufo, i solai e le scale sono in cemento armato. Il bene in questione è costituito da: due camere da letto, locale cucina soggiorno con camino e balcone, ampio salone diviso in due da una porta scorrevole, un locale lavanderia, un bagno ampio e ripostiglio. Gli infissi sono in alluminio con persiane esterne.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d **proprietà esclusiva in piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale:

separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,00**

E' posto al piano: PIANO PRIMO/SOTTOTETTO.

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.00mt

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato complessivo è pressoché buono.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da demolire Note: oggetto in sanatoria
Fondazioni	tipologia: CONGLOMERATO CEMENTIZIO materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura di tufo condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti Note: presenta come protezione (oltre le veneziane) anche persiane in pvc
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: ASFALTO condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC E VETRO accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: buone
Scale	posizione: condominiale rivestimento: marmo condizioni: buone



Impianti:
Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **RADIATORI IN GHISA** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Appartamento al piano primo/sottotetto di 224,00 mq e balconi 24 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale lorda	224,00	0,75	168,00
BALCONI	sup reale lorda	24,00	0,30	7,20



		248,00		175,20
--	--	--------	--	--------

Criteria 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: Puglianello (BN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

A

1. corte e vano scala

Identificato al n. fg. 6 p.IIa 465 sub 6-7

Valore a corpo: € 0

Note: Corte e Vano scala sono indentificati al fg. 6 p.IIa 465 sub 5.

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

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali e www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di PUGLIANELLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Puglianello e comuni limitrofi.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq;



Altre fonti di informazione: Mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte e vano scala

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.376,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	168,00	€ 700,00	€ 117.600,00
BALCONI	7,20	€ 700,00	€ 5.040,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.640,00
VETUSTA ¹ detrazione del 10.00%	€ -12.264,00
Valore corpo	€ 110.376,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.376,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.376,00

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 civile [A2] con annesso corte e vano scala	175,20	€ 110.376,00	€ 110.376,00

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%)	€ 16.556,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
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:	€ 92.819,60
---	-------------

Allegati

ELABORATO PLANIMETRICO; ELENCO SUBALTERNI; PLANIMETRIA; VISURA STORICA; NOMINA; RILIEVO FOTOGRAFICO; STRALCIO DI MAPPA; PERMESSO A COSTRUIRE; RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE; PROGETTO A COSTRUIRE IN SANATORIA;

Data generazione:
10-05-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Patrizia Lanni



