

---

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

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

contro:

N° Gen. Rep. **249/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2023 ore 10:00

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

**RAPPORTO DI VALU-  
TAZIONE**  
**Lotti 001 - APPARTA-  
MENTO FG 79 P.LLA 206**  
**SUB 11 , 002 - APPAR-  
TAMENTO FG 79 P.LLA**  
**206 SUB 7**

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Rapuano  
**Codice fiscale:** RPNSLV87C54A783H  
**Email:** silviarapuano@gmail.com  
**Pec:** silvia.rapuano@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Corpo:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 79, particella 206, subalterno 11, indirizzo viale Principe di Napoli, piano primo, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 , superficie 100, rendita € 511,29

**Lotto:** 002 – APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7

**Corpo:** B – APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

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

foglio 79, particella 206, 20mmune2n 7, indirizzo viale Principe di Napoli, piano primo, 20mmune BENEVENTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 11,5, superficie 305, rendita € 683,01

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Corpo:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11

**Possesso:** Occupato da

registrato per l'importo di euro 2,40 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione dell'immobile è stato sottoscritto in data successiva al pignoramento di cui alla procedura esecutiva de-quo.. Registrato a Benevento il 24/03/2023 ai nn.1648 serie 3T  
Tipologia contratto: 4, scadenza 30/11/2026

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7

**Corpo:** B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Corpo:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11



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

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7

**Corpo:** B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Corpo:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7

**Corpo:** B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Corpo:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7

**Corpo:** B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Corpo:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7

**Corpo:** B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Corpo:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7



**Corpo:** B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale Principe di Napoli, n 103 - località rione Stazione - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

**Valore complessivo intero:** 99.280,00

**Lotto:** 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7

**Valore complessivo intero:** 264.435,00



**Beni in Benevento (BN)**  
**Località/Frazione località rione Stazione**  
**Viale Principe di Napoli, n 103**

## Lotto: 001 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 11

### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Sono state estratte telematicamente dal SIsTer dell'Agenzia delle Entrate: 1) visure catastali aggiornate al 23/03/2023 relative al fabbricato in oggetto; 2) estratto di mappa aggiornato; 3) Ispezione ipotecaria riferita all'ultimo ventennio. Ulteriore documentazione ipocatastale è già presente nel fascicolo.

### La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si - Sono state estratte dal syster le visure ipotecarie come appresso distinte: 1) ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 897 Registro Generale 13853 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 39959/16523 del 20/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; 2) ISCRIZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 12668 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1309/1716 del 21/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO; 3) TRASCRIZIONE del 24/12/2018 - Registro Particolare 11253 Registro Generale 14040 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4081/2018 del 15/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Dai sistemi telematici non risultano altre eventuali attività oltre quelle suindicate.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: località rione Stazione, Viale Principe di Napoli, n 103**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 79, particella 206, subalterno 11, indirizzo viale Principe di Napoli, piano primo, comune BENEVENTO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 , superficie 100, rendita € 511,29

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA"

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Il fabbricato in oggetto, censito in catasto al foglio n. 79 p.lla 206 sub 11, si trova in zona centrale e prossima al centro storico della città di Benevento e precisamente nel Rione Stazione. Si trova a ridosso della strada denominata Viale Principe di Napoli (arteria principale cittadina). La zona è fornita di ottime infrastrutture sia primarie che secondarie oltre che ben servita da servizi (attività commerciali, scuole, negozi di vario genere, ecc.). La zona è ben servita da collegamenti sia stradali che ferroviari trovandosi in posizione strategica. Inoltre dalla stessa sono facilmente raggiungibili, anche a piedi, sia il centro storico della città nonchè monumenti di elevato pregio storico ed artistico. La zona è munita di parcheggi sia pubblici che privati.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale (ottima), scuole primarie, secondarie di I° e II° grado (ottima), Asilo nido e scuole dell'infanzia (ottima), Ospedale Sacro Cuore di Gesù Fatebenefratelli (Ottima), Farmacie (Ottima), Supermercati (Ottima), Banche e Uffici postali (Ottima), Ristoranti e strutture alberghiere (Ottima), Varie attività commerciali di uso comune (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centro storico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Calore, parchi, villa comunale, pista ciclabile, campi e palazzetti dello sport, ecc..

**Attrazioni storiche:** Chiese e monumenti di pregio e di notevole interesse (teatro romano, Arco di Traiano, Duomo, Chiesa santa Sofia, Basilica Madonna delle Grazie, ecc..).

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Benevento 300 metri, Terminal Autobus 1,4 km, Fermate Autobus 50 metri, Tangenziale ovest - SS n. 7 1,4 km, Strada Statale Telesina SS n. 372 (Arteria colleg 1,4 km, Strada Provinciale SP 71 1,4 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2022 registrato per l'importo di euro 2,40 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione dell'immobile è stato sottoscritto in data successiva al pignoramento di cui alla procedura esecutiva de-quo..

Registrato a Benevento il 24/03/2023 ai nn.1648 serie 3T

Tipologia contratto: 4, scadenza 30/11/2026

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI contro Forgione Pompilio; Iscritto/trascritto a benevento in data 24/12/2018 ai nn. 14040/11253; Importo ipoteca: € 251.953,02 OLTRE INTERESSI E SPESE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11



**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 E' PRESENTE ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade in zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,216
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le prescrizioni di zona B1 dispongono: Per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona. Gli indici suddetti si riferiscono a lotti non edificati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La disciplina di zona consente interventi di completamento laddove sussistano previsioni di intervento formulate attraverso piano progetto approvati, conformi al precedente PRG, parzialmente attuate in applicazione di disciplina di zona del tipo B e/o C, riclassificata nel PUC vigente in conseguenza della avvenuta edificazione come zona B, fermo restando il rispetto e l'ottemperanza degli accordi di convenzione sottoscritti. Non sono ammesse varianti ai piano progetto approvati che prevedono incrementi volumetrici.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: L'immobile ricade in zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale.**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11**

L'APPARTAMENTO IN OGGETTO E' COSTITUITO DA INGRESSO, CUCINA, BAGNO E N. 3 STANZE DA LETTO OLTRE AD UN TERRAZZO ACCESSIBILE DALLA CUCINA. L'ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE, REALIZZATA IN EPOCA ANTECEDENTE AL 01/09/1967, SI PRESENTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E NECESSITA DI MODESTI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA





**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ante 1/09/1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 metri

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'APPARTAMENTO NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON SONO STATI RINVENUTE CERTIFICAZIONI DI COLLAUDO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	NON SONO STATI RINVENUTE CERTIFICAZIONI DI COLLAUDO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO DI TIPO MONOSPLIT

**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:**

L'appartamento è costituito da ingresso / disimpegno , cucina, bagno e 3 camere da letto oltre al terrazzo. La superficie complessiva lorda è pari a 160 mq di cui 88 mq coperta (abitabile) e 72 mq di terrazzo (accessibile dall'appartamento).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	72,00	0,50	36,00
		<b>160,00</b>		<b>124,00</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: 2-2022

Zona: benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

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

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello desunto dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore unitario, espresso in €/mq, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche es-trinseche ed intrinseche dell'immobile.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore desunto dai valori OMI per la zona di interesse (Rione Ferrovia / Viale Principe di Napoli) è pari ad €/mq 1.000,00.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € / mq 975,00 (media tra il valore OMI max €1.150,00 ed il valore minimo € 800,00);

Altre fonti di informazione: Sono stati considerati, ai fini di una corretta stima, anche i valori di mercato di immobili simili desunti da indagini condotte telematicamente da agenzie immobiliari. Il valore di mercato per un immobile simile è pari a circa 1.200,00 € / mq..

**8.3 Valutazione corpi:****A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	88,00	€ 1.000,00	€ 88.000,00
terrazzo	36,00	€ 800,00	€ 28.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.800,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 116.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 11	Abitazione di tipo civile [A2]	124,00	€ 116.800,00	€ 116.800,00

**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%)	€ 17.520,00
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: **€ 99.280,00**

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO FG 79 P.LLA 206 SUB 7****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Sono state estratte telematicamente dal SIsTer dell'Agenzia delle Entrate: 1) visure catastali aggiornate al 23/03/2023 relative al fabbricato in oggetto; 2) estratto di mappa aggiornato; 3) Ispezione ipotecaria riferita all'ultimo ventennio. Ulteriore documentazione ipocatastale è già presente nel fascicolo.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Si - Sono state esstrate dal syster le visure ipotecarie come appresso distinte: 1) ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 897 Registro Generale 13853 Pubblico ufficiale IANNELLA GIOVANNI Repertorio 39959/16523 del 20/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; 2) ISCRIZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 1339 Registro Generale 12668 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1309/1716 del 21/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO; 3) TRASCRIZIONE del 24/12/2018 - Registro Particolare 11253 Registro Generale 14040 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4081/2018 del 15/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Dai sistemi telematici non risultano altre eventuali attività oltre quelle suindicate.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: località rione Stazione, Viale Principe di Napoli, n 103**

Note: DALLA VISURA CATASTALE SI EVINCE CHE L'APPARTAMENTO E' DI CATEGORIA A/4 (tipo popolare) MA DI FATTO LO STESSO SAREBBE DI CATEGORIA A/2 (tipo civile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

foglio 79, particella 206, subalterno 7, indirizzo viale Principe di Napoli, piano primo, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 11,5, superficie 305, rendita € 683,01

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCOSE DI "DIFFORMITA"

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Il fabbricato in oggetto, censito in catasto al foglio n. 79 p.lla 206 sub 7, si trova in zona centrale e prossima al centro storico della città di Benevento e precisamente nel Rione Stazione. Si trova a ridosso della strada denominata Viale Principe di Napoli (arteria principale cittadina). La zona è fornita di ottime infrastrutture sia primarie che secondarie oltre che ben servita da servizi (attività commerciali, scuole, negozi di vario genere, ecc.). La zona è ben servita da collegamenti sia stradali che ferroviari trovandosi in posizione strategica. Inoltre dalla stessa zona sono facilmente raggiungibili, anche a piedi, sia il centro storico della città nonchè monumenti di elevato pregio storico ed artistico. La zona è munita di parcheggi sia pubblici che privati.

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** centro commerciale (ottima), scuole primarie, secondarie di I° e II° grado (ottima), Asilo nido e scuole dell'infanzia (ottima), Ospedale Sacro Cuore di Gesù Fatebenefratelli (Ottima), Farmacie (Ottima), Supermercati (Ottima), Banche e Uffici postali (Ottima), Ristoranti e strutture alberghiere (Ottima), Varie attività commerciali di uso comune (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** centro storico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Calore, parchi, villa comunale, pista ciclabile, campi e palazzetti dello sport, ecc..

**Attrazioni storiche:** Chiese e monumenti di pregio e di notevole interesse (teatro romano, Arco di Traiano, Duomo, Chiesa santa Sofia, Basilica Madonna delle Grazie, ecc..).

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Benevento 300 metri, Terminal Autobus 1,4 km, Fermate Autobus 50 metri, Tangenziale ovest - SS n. 7 1,4 km, Strada Statale Telesina SS n. 372 (Arteria colleg 1,4 km, Strada Provinciale SP 71 1,4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI contro ; Iscritto/trascritto a benevento in data 24/12/2018 ai nn. 14040/11253; Importo ipoteca: € 251.953,02 OLTRE INTERESSI E SPESE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7

**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 E' PRESENTE ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NESSUNO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile ricade in zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,216
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le prescizioni di zona B1 dispongono: Per le



	abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona. Gli indici suddetti si riferiscono a lotti non edificati.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La disciplina di zona consente interventi di completamento laddove sussistano previsioni di intervento formulate attraverso piano progetto approvati, conformi al precedente PRG, parzialmente attuate in applicazione di disciplina di zona del tipo B e/o C, riclassificata nel PUC vigente in conseguenza della avvenuta edificazione come zona B, fermo restando il rispetto e l'ottemperanza degli accordi di convenzione sottoscritti. Non sono ammesse varianti ai piano progetto approvati che prevedono incrementi volumetrici.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: L'immobile ricade in zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale.**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7**

L'APPARTAMENTO IN OGGETTO E' COSTITUITO DA INGRESSO / DISIMPEGNO, N. 2 BAGNI E N. 11 STANZE. L'ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE, REALIZZATA IN EPOCA ANTECEDENTE AL 1939, SI PRESENTA IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE E NECESSITA' DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di

- Piena proprietà



Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **305,00**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1939

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'APPARTAMENTO NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

### 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
Note	NON SONO STATI RINVENUTE CERTIFICAZIONI DI COLLAUDO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'appartamento è costituito da ingresso / disimpegno , cucina, bagno e 3 camere da letto oltre al terrazzo. La superficie complessiva lorda è pari a 160 mq di cui 88 mq coperta (abitabile) e 72 mq di terrazzo (accessibile dall'appartamento).





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	305,00	1,00	305,00
		<b>305,00</b>		<b>305,00</b>

### 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: 2-2022

Zona: benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello desunto dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore unitario, espresso in €/mq, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche es-trinseche ed intrinseche dell'immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore desunto dai valori OMI per la zona di interesse (Rione Ferrovia / Viale Principe di Napoli) è pari ad €/mq 1.000,00,;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € / mq 975,00 (media tra il valore OMI max €1.150,00 ed il valore minimo € 800,00);

Altre fonti di informazione: Sono stati considerati, ai fini di una corretta stima, anche i valori di mercato di immobili simili desunti da indagini condotte telematicamente da agenzie immobiliari. Il valore di mercato per un immobile simile è pari a circa 1.200,00 € / mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 311.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	305,00	€ 1.000,00	€ 305.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 305.000,00
Per manutenzione ordinaria e straordinaria detrazione del 15.00%			€ -45.750,00
Potenzialità, grandezza, eventuale divisibilità, posizione, soleggiamento,			€ 51.850,00
Valore corpo			€ 311.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 311.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 311.100,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - APPARTAMENTO FOGLIO 79 P.LLA 206 SUB 7	Abitazione di tipo popolare [A4]	305,00	€ 311.100,00	€ 311.100,00

### 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%)	€ 46.665,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento sarebbe facilmente divisibile in due/tre appartamenti avendo il corpo scala posizione centrale ed essendo dotato di lati completamente liberi almeno su 2 lati.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 264.435,00</b>
---	---------------------



**Allegati**

RGE 249\_2018\_Verbale sopralluogo;  
RGE 249\_2018\_Visura attuale immobile foglio 79 p.la 206 sub 11;  
RGE 249\_2018\_Visura attuale immobile foglio 79 p.la 206 sub 7;  
RGE 249\_2018\_Mappa attuale immobile foglio 79 p.la 206;  
RGE 249\_2018\_Planimetria Catastale foglio 79 p.la 206 sub 11;  
RGE 249\_2018\_Planimetria Catastale foglio 79 p.la 206 sub 7;  
RGE 249\_2018\_Ispezione Ipotecaria RG 13853 del 21.12.2012;  
RGE 249\_2018\_Ispezione Ipotecaria RG 12668 del 21.12.2016;  
RGE 249\_2018\_Ispezione Ipotecaria RG 14040 del 24.12.2018;  
RGE 249\_2018\_Proposta di intervento A.G.E. fasc. 2022/4877 del 23.11.2022;  
RGE 249\_2018\_Proposta di intervento A.G.E. fasc. 2021/195 del 04.10.2021;  
RGE 249\_2018\_Contratto Locazione F. 79 p.la 206 sub 11;

Data generazione:  
11-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Silvia Rapuano**

