

---

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

promossa da: [REDACTED] - società per azioni

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 111/2014  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-02-2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

**RAPPORTO  
DI  
VALUTAZION**

Esperto alla stima: **Arch. Maria Ansaldi**  
Codice fiscale: NSLMRA52H64G902L  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email: ma.san@tin.it  
Pec: maria.ansaldi@archiworldpec.it

---

**INDICE SINTETICO**

**1. Dati Catastali**



**Bene:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

[REDACTED], foglio 39, particella 716, indirizzo Via Giannelli, piano R-1-S1, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/7, classe 1, consistenza 11.5 vani, rendita € 742.41

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] - società per azioni

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giannelli - Sant'agata De' Goti (Benevento) - 82019

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Sant'agata De' Goti (Benevento)**  
Località/Frazione  
Via Giannelli

**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? Altro:

l'immobile pignorato in capo a [redacted] per la quota di 111/1000 gli perveniva in virtù di accettazione tacita dell'eredità per notaio [redacted] dei beni relitti di [redacted] deceduta il 25/12/04 ma della quale, però, non emerge la trascrizione della successione. Alla sig.ra [redacted] il suolo su cui è stato realizzato il fabbricato, unitamente al marito [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, perveniva con atto di compravendita Notaio [redacted], trascritto il [redacted] da [redacted]

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in , Via Giannelli**

**Quota e tipologia del diritto**

111/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: SANT'AGATA DE' GOTI

**Eventuali comproprietari:**

Comproprietario: [redacted] - Quota: 667/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] - Quota: 111/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] - Quota: 111/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]  
[redacted] foglio 39, particella 716, indirizzo Via Giannelli, piano R-1-S1, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/7, classe 1, consistenza 11.5 vani, rendita € 742.41

**Derivante da:** Denuncia nei passaggi per causa di morte del 2 [redacted] [redacted] presso l'ufficio del reg. [redacted] successione di [redacted]

**Confini:** Vi è coerenza dal punto di vista catastale. L'immobile confina a nord con la p.lla 799, a sud e ad est con la strada pubblica, ad ovest con la p.lla 720.

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

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

Il villino si trova in zona urbana appena fuori dal centro storico.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi .

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato



**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Altro occupato dal debitore e dal padre

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di, [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € [REDACTED]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] - società per azioni contro Della [REDACTED] Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a pignoramento immobiliare in data 18/06/2014 ai nn. /4906;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**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:

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 588 del 22/10/1971



Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: di costruzione di un fabbricato urbano  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 15/10/1971 al n. di prot. 7117  
Rilascio in data 22/10/1971 al n. di prot. 7117  
Abitabilità/agibilità in data 15/12/1975 al n. di prot. 83

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione in villini [A7]**

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di un villino con giardino che si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato

#### 1. Quota e tipologia del diritto

111/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: SANT'AGATA DE' GOTI

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 667/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 111/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 111/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **450,00**

L'edificio è stato costruito nel: 1972-1975

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: buono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di villino con il piano rialzato e primo destinati a residenza di circa complessivi mq 300,00 e il piano seminterrato destinato a garage, depositi e cantine di circa mq 200,00. Risulta, infine, a servizio del villino un giardino di circa mq 500,00. Di conseguenza, applicando gli opportuni coefficienti al fine di ragguagliare le superfici alla destinazione principale (residenza), avremo una superficie commerciale di complessivi mq 450,00 (mq 300,00 + 0,5 x mq 200,00 + 0,10 x mq 500,00)



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. interna lorda	450,00	1,00	450,00
		450,00		450,00

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° - 2015

Zona: Sant'agata de' Goti - BN

Tipologia: villino

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

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

sintetico-comparativa - banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia dell'entrate

**8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	450,00	€ 1.575,00	€ 708.750,00

Valore Corpo

€ 567.000,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 567.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.937,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in vilini [A7]	450,00	€ 567.000,00	€ 62.937,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 6.293,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:	€ 56.644,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

1 - Comunicazioni e Verbali di Sopralluogo 2 - Documentazione Catastale 3 - Documentazione Comune di San'Agata de' Goti 4 - Attestato di prestazione energetica 5 - Elaborato Fotografico

Data generazione:  
03-12-2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maria Ansaldo**

