
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Generali Italia S.P.A

contro:

N° Gen. Rep. **73/2023**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Benevento

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Del Sole ,40 - 82030 Ponte
Email: vittoriaucci1@gmail.com
Pec: vittoria.ucci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Benevento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio **93**, particella **12**, subalterno **16**, indirizzo Via Salerno n.8, piano S1-3, comune Benevento, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 92mq, rendita € 173,53

2. Stato di possesso

Bene: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Benevento

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Benevento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 – Benevento

Creditori iscritti: Generali I

5. Comproprietari

Beni: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Benevento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Benevento

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Benevento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Salerno n.8 - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - Benevento

Valore complessivo intero: 44.650,00 Euro (quarantaquattromilaseicentocinquantaEuro)

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **Rione Libertà**
Via Salerno n.8

Lotto: 001 - Benevento

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

Fg. 93 part.IIa 12 sub.16 Comune di Benevento

-Trascrizione del 12/03/2012 Reg. Part. 2306 Reg. Generale 2701

Atto tra vivi – Compravendita

-Iscrizione del 12/03/2012 Reg. Part. 178 Reg. Generale 2702

Ipoteca Legale – Compravendita

- Trascrizione del 21/07/2023 Reg. Part. 6690 Reg. Generale 8499

Atto Esecutivo – Verbale di pignoramento immobili

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Rione Libertà, via Salerno n.8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **foglio 93, particella 12, subalterno 16**, indirizzo Via Salerno n.8, piano S1-3, comune Benevento, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 92mq, rendita € 173,53

Millesimi di proprietà di parti comuni: 62,50 millesimi

Confini: confina con e parti comuni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Rione Libertà dove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento, è un rione esteso e popoloso ed è attraversato da via Napoli importante strada di collegamento da Benevento e la Valle Caudina. Molti fabbricati sono stati costruiti dopo la seconda guerra mondiale dall'Istituto Autonomo Case Popolari che progettò e realizzò la costruzione di abitazioni moderne e antisismiche.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Montesarchio

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Arco di Traiano, Chiesa di Santa Sofia, Centro storico, Duomo

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile era libero. Alcune zone dell'appartamento erano puntellate per evitare il cedimento del solaio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non presenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Importo di Euro 1.010,45 (ciascun proprietario) per rifacimento del manto impermeabile del terrazzo condominiale. Quota per manutenzione straordinaria su parti comuni dell'Edificio.

Verbale sottoscritto assemblea del 20/11/2024.

Altre non pervenute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute

Millesimi di proprietà: 62,50 millesimi

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:**Fg. 93 part.IIa 12 sub.16 Comune di Benevento****Titolare/Proprietario dal 24/02/2012:**

(attuale/i proprietario/i) .

id oggi

Alloggio è stato condotto in locazione, acquirente -assegnatario dal sig.
14/06/2002

dal

Precedenti Proprietari:**Fino al 14/07/2004:**

I.A.C.P. DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

Fino al 14/01/2003

I.A.C.P. DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO**DEMONIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento

Abitabilità/agibilità in data 28 luglio 1952

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Fabbricato ante 1967

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Fabbricato costruito ante 1967

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in un fabbricato composto da tre piani. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al terzo piano. L'appartamento è di circa 92 mq. L'immobile è composto da ingresso, cucina, sala pranzo, corridoio, camera da letto e bagno e da una cantina di circa 10 mq. L'immobile non è dotato di ascensore. Gli infissi sono in alluminio a taglio termico. L'immobile è collegato alle fognature e all'acquedotto. L'appartamento ha una pavimentazione di ceramica. Il portone d'ingresso all'appartamento è dotato di inferriate.

1. Quota e tipologia del diritto

Fg. 93 part.IIa 12 sub.16 Comune di Benevento

1000/1000 di

Piena proprietà

E' posto al piano: S1-3

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in pessime condizioni, parte dell'appartamento ha il solaio puntellato.

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
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Fg. 93 part.IIa 12 sub.16 Comune di Benevento**

L'appartamento identificato al Fg.93 part.IIa 12 sub.16 è situato al terzo piano ed è composto da ingresso, cucina, sala da pranzo, corridoio, camera da letto, un bagno e un balcone. Al piano seminterrato si trova la cantina. La parte abitativa è circa 92 mq. mentre la cantina è di circa 10 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

- | | |
|------------|--|
| 1. Cantina | Posto al piano semi interrato
Sviluppa una superficie complessiva di mmm mq
Destinazione urbanistica: cantina
Valore a corpo: € 950,00(novecentocinquantaeuro) |
|------------|--|

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il Valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di Benevento
 Agenzie immobiliari locali

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: Benevento

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

Immobile Fg.93 part.IIa 12 sub.16 circa 475,00 Euro/ Mq. coefficiente cantina=0,20

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 44.650,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 44.650,00
Valore corpo			€ 44.650,00
Valore Accessori			€ 950,00
Valore complessivo intero			€ 44.650,00

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 popolare [A4] con annesso Cantina	92.00 mq. 10.00 mq.	€ 44.650,00	€ 44.650,00

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: € 44.650,00

Allegati

foto immobili
visura storica per immobile
planimetria dell'immobile
certificato di agibilità del 28 luglio 1952
ispezioni ipotecarie
Foglio di mappa
Atto di acquisto dell'appartamento
Data generazione:
05-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci