

INDICE

- Relazione tecnica;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia;
- Spese vive;



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **227/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch.. **Ciro Romeo**
Codice fiscale: **RMOCRI65C23A509N**
Email: **ciroeromeo@libero.it**
Pec: **ciro.romeo@archiworldpec.it**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestatari catastali: 1/2, DEL NOME GINESTRELLE 1/4, FONDO ANTICHI
1/4. (V. ALLEGATO N. 1), foglio 24, particella 475, subalterno 7, indirizzo VIA GINESTRELLE,
piano T - 2, comune SAN GIORGIO DEL SANNIO, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani,
superficie catastale 147 mq. rendita catastale € 621,04.

2. Stato di possesso

Bene: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Solo il piano terra, adibito a garage con annesso deposito.

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: NO

6. Misure Penali



Beni: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NESSUNA

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA GINESTRELLE, 33 - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 74.760,00



Beni in San Giorgio Del Sannio (BN)
Località/Frazione
VIA GINESTRELLE, 33

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
(V. allegato n. 2).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018, VIA GINESTRELLE,
33

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: I beni staggiti risultano di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ intestati a f e la restante
quota pari a $\frac{1}{4}$ intestata al marito f

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2, 1/4, 1/4. (V. Allegato
N. 1), foglio 24, particella 475, subalterno 7, indirizzo Via Ginestrelle, piano T - 2, comune San
Giorgio del Sannio, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 VANI, superficie catastale 147 mq.
rendita € 621,04 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a nord/ovest con strada Comunale Via Finestrelle, ad est con fabbricato atti-
guo P.lla 460, a sud ovest con fabbricato attiguo P.lla 276.

Note: Bisogna precisare che i beni pignorati contraddistinti presso il catasto al FG. 24 P.lla 475
Sub 7, nella planimetria catastale prendono il numero della P.lla N. 277 che corrisponde al ca-
tasto terreni.

Vedi estratto di mappa catastale. (ALLEGATO N. 1)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA'
CATASTALI.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitazione con annesso garage oggetto di pignoramento, fa parte di un condominio minimo com-
posto da due soli condomini, è ubicato nel centro storico del Comune in provincia di Benevento da
cui dista circa 10 chilometri. L'appartamento pignorato è inserito in fabbricato ricostruito alla fine
degli anni 90 con i fondi del terremoto Legge 219 e successive, si compone di tre livelli fuori terra.
Al piano terra insistono garage e depositi, una scala condominiale dà accesso al piano primo e al
secondo.

Caratteristiche zona: Centrale normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria la pietà.

Principali collegamenti pubblici: Comunali su ruota.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Note: Presso l'Agenzia delle entrate di Benevento dalle ricerche effettuate non sono risultati contratti di locazione. (V. ALLEGATO N. 3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ipoteca e trascrizioni (V. allegato n. 2)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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: Non sono risultate spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Non sono risultati millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, limitatamente al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA "F"

Note Indice di prestazione energetica: L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E' QUELLO REDATTO DAL SOTTOSCRITTO. (V. ALLEGATO N. 7).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
zione.

In forza di atto di assegna-

Note: Vedi relazione notarile (Allegato n. 6)

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: Genio Civile di Benevento N. 7060 del 08.01.1992

Intestazione: _____

Tipo pratica: Concessione Edilizia per la ricostruzione di un fabbricato ai sensi della Legge 219/81 e successive

Per lavori: Ricostruzione

Oggetto: Nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. (piano urbanistico comunale)
In forza della delibera:	Giunta comunale n. 124 del 10.09.2020
Zona omogenea:	"Zona ZTO B1" (zona residenziale satura)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,2 mc./mq.
Rapporto di copertura:	lotto minimo coincidente con l'area edificabile: 400 mq.
Altezza massima ammessa:	9,00 mt.
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica, SI



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

L'appartamento situato al secondo piano del fabbricato condominiale è raggiungibile tramite scala condominiale a due rampe. L'alloggio si compone di un disimpegno, cucina, due camere da letto due bagni ed un ampio soggiorno/pranzo. Sul lato strada Via Ginestrelle l'abitazione si avvale di una ampia balconata che ha accesso dal vano cucina, dal vano soggiorno/pranzo e dalla camera da letto sul lato nord/ovest. Anche sul prospetto opposto lato sud dell'abitazione, c'è un balcone di dimensioni minori, al quale si accede dalla camera da letto figli.

La superficie utile dell'abitazione comprensiva dei due balconi è risultata pari a mq. 107,60 mq. utili, l'altezza interna pari a mt. 2.70.

Il locale garage e l'annesso vano adibito a deposito comunicanti tra loro entrambi in totale pari a mq. 17.00 con altezza netta di 2.50 mt. Hanno accesso diretto dalla strada comunale con cui confinano direttamente Via Ginestrelle. Inoltre vi è la possibilità di accedere all'interno dei due locali posti al piano terra del fabbricato anche da vano condominiale antistante la scala di accesso ai piani superiori. (V. allegato 4). La superficie utile totale, calcolata sommando la superficie utile del secondo piano + quella del piano terra, è risultata pari a : mq. 107,60 + mq. 17 = a circa mq. 124,60.

1. Quota e tipologia del diritto

I in quota $\frac{3}{4}$ e in quota $\frac{1}{4}$.

Superficie complessiva di circa mq **124,60**

E' posto al piano: secondo e piano terra

L'edificio è stato costruito nella fine anni 90

L'edificio non è stato mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt. il piano secondo abitazione, 2.50 mt. il piano terra garage + deposito

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, considerato che non ha mai subito lavori di manutenzione di nessun genere e che l'anno di costruzione risale a più di 30 anni fa. Inoltre c'è da tener presente due fattori importanti, sia l'orientamento dell'edificio non ottimale, sia la mancanza di aria e luce, sia dal lato ovest che dal lato est essendo incastonato tra due edifici. La situazione dal punto di vista della manutenzione, peggiora notevolmente al secondo piano dove abitano gli esecutati. Gli ambienti sono tutti risultati soprattutto nella parte alta dei vani, completamente ricoperti di muffe, funghi e macchie di colore scuro. Il fenomeno molto esteso all'interno dell'abitazione, è causato dall'alto tasso di umidità e da piccole infiltrazioni che provengono dall'esterno. L'alto tasso di umidità all'interno dell'abitazione è favorito dalla manca manutenzione, dalla scarsa areazione degli ambienti e dalla esposizione sfavorevole, rendendo l'abitazione malsana e a limite dell'abitabilità. Le pavimentazioni sono in gress, rivestimenti parziali sulle pareti dei due bagni, le porte in legno tamburato, gli infissi esterni in PVC con persiane pure in plastica, portone blindato con pannelli in legno, gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è con caldaia alimentata con gas metano posizionata sul balcone lato posteriore alla strada Ginestrelle.

Diversa la situazione nel vano garage con annesso deposito, qui i due ambienti sono risultati asciutti e salubri. Una porta basculante dà accesso al vano garage direttamente dalla strada, i pavimenti sono in gress, le due porte interne in legno tamburato, in ferro e vetro quella che dà accesso al piccolo giardino comune alle spalle dell'ingresso principale. Vi è la presenza sia dell'impianto elettrico che di quello idrico, entrambi sotto traccia,



quest'ultimo limitatamente al vano deposito (V. allegato n. 5).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
------------	---



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Inizio anni novanta
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ALIMENTATO A GAS METANO
Stato impianto	SUFFICIENTE
Potenza nominale	25.000 KCAL
Impianto a norma	SI
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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie utile	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	------------------	--------	------------------------



ABITAZIONE + GARAGE CON ANNESSO DEPOSITO	Superficie utile netta	124, 60 mq.	1,00	124,60 mq.
--	------------------------	-------------	------	------------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

I criteri di stima che sono stati applicati sono quelli dettati dall'OMI (Osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate di Benevento, integrati da informazioni varie raccolte presso operatori del settore edile ed il Comune di San Giorgio del Sannio.

Al valore di stima assegnato ai beni staggiti, si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione in cui versa l'abitazione al secondo piano.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Giorgio del Sannio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

I criteri di stima che sono stati applicati sono quelli dettati dall'OMI integrati da informazioni raccolte presso vari uffici.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE + GARAGE CON ANNESSO DEPOSITO	124,60 mq.	€ 600,00/mq.	€ 74.760,00
Valore corpo			€ 74.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] + garage e deposito	124,60 mq.	€ 600,00/mq.	€ 74.760,00



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: € 74.760,00

Data generazione:

Marzo 2023

L'Esperto alla stima
arch. **Ciro Romeo**



LE VERBA IN SPERANZA

D'anno 2023 il primo 3 Febbraio
alle ore 10,00 con l'arrivo dei carabinieri
necessari con il resto di ritorno,
il dottorato del Ciro Bruno nominato
esperto intemerato per la procedura EI,
NRA 227/2018, si è recato in via
Cimintella n° 33 nel Comune di San
Giovanni del Sannio per l'inizio delle
operazioni penali del bene oggetto di reato
del pg 24 alle 15,00. Nelle operazioni
ordinarie ha proceduto ad effettuare rilievi
metrici e fotografici dell'operando al
piano secondo e del garage al piano
terzo. Alle operazioni ordinarie suo nota
contenente coordinato del Custode nominato
POLL. SSA MARCAERITA MARIA GUBITOSI, inoltre
molti altri lavori di importanti servizi.

Il giorno 11,00
avvenne per parte esclusiva procedente
il giorno 11,00 con l'arrivo dei carabinieri
necessari con il resto di ritorno,
il dottorato del Ciro Bruno nominato
esperto intemerato per la procedura EI,
NRA 227/2018, si è recato in via
Cimintella n° 33 nel Comune di San
Giovanni del Sannio per l'inizio delle
operazioni penali del bene oggetto di reato
del pg 24 alle 15,00. Nelle operazioni
ordinarie ha proceduto ad effettuare rilievi
metrici e fotografici dell'operando al
piano secondo e del garage al piano
terzo. Alle operazioni ordinarie suo nota
contenente coordinato del Custode nominato
POLL. SSA MARCAERITA MARIA GUBITOSI, inoltre
molti altri lavori di importanti servizi.

Illegale
Ciro Bruno