

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro:

N° Gen. Rep. **129/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIETTA CUBELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIO-
NE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Arch. Pasquale Pedicini

Codice fiscale: PDCPQL73T22A783M

Email: pascalpedi@gmail.com

Pec: pasquale.pedicini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 94, particella 509, subalterno 6, indirizzo TRAVERSA PRIMA DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI, piano 2, comune A783 BN, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 74, rendita € 177,14

2. Stato di possesso

Bene: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]

5. Comproprietari

Beni: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



8. Prezzo

Bene: via G.M. Galanti - Rione Libertà - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 38.964,70





Beni in Benevento (BN)
Località/Frazione Rione Libertà
via G.M. Galanti

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: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Rione Libertà, via G.M. Galanti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ana proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile: Unita in matrimonio - Regime Patrimoniale: divisione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 94, particella 509, subalterno 6, indirizzo TRAVERSA PRIMA DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI, piano 2, comune A783 BN, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, superficie 74, rendita € 177,14

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è stato costituito Condominio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



Il Rione Libertà di Benevento è un quartiere storico situato oltre il fiume Sabato, caratterizzato da una struttura urbanistica a maglie prevalentemente rettangolari di impianto razionalista. Il quartiere si sviluppa principalmente intorno a via Napoli, che funge da asse principale e collega il Sannio con la Valle Caudina e la provincia di Caserta.

Negli ultimi anni, il quartiere ha beneficiato di interventi significativi di riqualificazione urbana, come l'inaugurazione della "Spina Verde", un corridoio verde che attraversa trasversalmente la via Napoli e collega le zone di San Modesto e dell'Addolorata. Quest'area offre spazi sociali e di aggregazione, tra cui aree verdi attrezzate per bambini, un campo da basket, uno da bocce, un auditorium e una biblioteca multimediale. L'intera area è sorvegliata da un sistema di videosorveglianza per garantire la sicurezza dei cittadini.

Per quanto riguarda la mobilità, il Rione Libertà ha una viabilità complessa e problemi di trasporto pubblico, che lo rendono meno connesso al resto della città pur essendo interessato da progetti di miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili. In particolare, sono previsti interventi su via Girolamo Vitelli e Lungosabato Don Emilio Matarazzo, volti a potenziare la mobilità sostenibile e a migliorare la qualità degli spazi pubblici.

Persistono alcune criticità, il quartiere soffre di elevati livelli di disoccupazione e precarietà lavorativa, con poche opportunità di impiego stabile con conseguenti situazioni di disagio sociale. Nonostante queste difficoltà, il quartiere possiede un forte senso di comunità e un potenziale per la rigenerazione urbana, grazie alla sua popolazione giovane.

In termini di servizi al cittadino, il quartiere ospita diverse strutture:

Istruzione:

L'Istituto Comprensivo Statale G. Battista Bosco Lucarelli in via Vincenzo Gioberti offre percorsi educativi per i giovani residenti. Per quanto riguarda le scuole superiori, il quartiere ospita l'Istituto di Istruzione Superiore "Palmieri-Rampone-Polo", noto per i suoi percorsi formativi diversificati. Inoltre, il Liceo Scientifico "G. Rummo".

Sanità:

È presente l'Azienda Sanitaria Locale BN 1-Sportello C.U.P. in via Marco Minghetti, che fornisce servizi sanitari alla comunità.

Commercio:

Il quartiere è servito da diversi centri commerciali, tra cui il Centro Commerciale "Buonvento" oltre a numerose attività commerciali e artigianali.

Sport e tempo libero:

Oltre alle strutture presenti nella "Spina Verde", il quartiere dispone di importanti impianti sportivi. Tra questi, lo Stadio "Ciro Vigorito" con tutti i servizi annessi, il Palatedeschi, il Palamiwa, numerose palestre, l'antistadio e il campo per atletica Coni. Queste strutture rappresentano un punto di riferimento per gli appassionati di sport e per le attività agonistiche e amatoriali della città.

Servizi pubblici:

Il quartiere ospita numerosi uffici amministrativi, tra cui l'Ufficio Scolastico Provinciale (Usp), diversi edifici della Provincia e la sede della Polizia Municipale in via Napoli.

Il quartiere è in continua evoluzione ed espansione, con interventi significativi che ne hanno migliorato l'aspetto e i servizi, ma che necessita ancora di attenzione per risolvere le criticità esistenti e garantire una qualità della vita elevata ai suoi residenti.

Caratteristiche zona: semicentrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Montesarchio, Apollosa.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Sabato, Stretto di Barba.

Attrazioni storiche: Ponte Leproso, Teatro Romano.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea urbana , Terminal Autobus Extraurbani



Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. *Conformità edilizia:*

1



Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di verifiche tecniche, si è riscontrata la presenza di un'apertura abusiva nel solaio intermedio tra l'appartamento oggetto della vertenza e il sottotetto condominiale. L'apertura, di diametro pari a circa 1,60 metri, è stata realizzata per consentire l'accesso al sottotetto mediante una scala a chiocciola.

Regolarizzabili mediante: Demolizione scala in legno e ripristino della continuità strutturale del solaio
Descrizione delle opere da sanare: Rimozione della scala a chiocciola e smaltimento dei materiali secondo la normativa vigente. Ripristino della struttura del solaio laterocementizio e finitura della superficie inferiore. Collaudo e verifiche finali.

Protezione e sicurezza: € 300,00

Rimozione scala a chiocciola: € 500,00

Ripristino della struttura del solaio laterocementizio: € 800,00

Finitura: € 400,00

Collaudo: € 600,00

Costi indiretti: € 600,00

iva: € 320,00

Oneri Totali: € 3.520,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il ripristino del solaio permetterà di eliminare l'apertura abusiva, ripristinando le condizioni originarie della struttura e garantendo la sicurezza statica dell'edificio. L'intervento verrà eseguito nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro.

7. Conformità urbanistica:

2

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato: Non specificato

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.

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





Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: scu- retti materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rive- stimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accesso- ri: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: rispetto- so delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: suffi- cienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti confor- mità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25 Kw
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
Esiste certificato prevenzione incendi	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 reale/potenziale appartamento	Coeff. sup reale netta	Superficie equivalente	
		74,00	1,00	74,00	
		74,00			74,00

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: 01/2025

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

1



Criteri di Stima dell'Immobile Per la valutazione dell'immobile in oggetto, verranno applicati due metodi estimativi: il Metodo Comparativo (o di Mercato) e il Metodo della Superficie e del Volume. Il valore finale dell'immobile sarà determinato come la media tra i valori ottenuti dai due metodi.

1. Metodo Comparativo (o di Mercato) Il metodo comparativo si basa sull'analisi dei prezzi di mercato di immobili simili, venduti o in vendita nella stessa area geografica. Per l'applicazione di questo metodo, si procederà come segue:- Individuazione del campione di riferimento: verranno selezionati immobili simili per caratteristiche quali tipologia, ubicazione, superficie, stato di conservazione e destinazione d'uso.- Analisi dei prezzi di mercato: verranno considerati i prezzi di vendita recenti o le quotazioni ufficiali (OMI, agenzie immobiliari, banche dati settoriali).

Nell'applicazione dei coefficienti di merito, per omogeneizzare le differenze tra gli immobili campione e l'immobile oggetto di stima, verranno applicati coefficienti correttivi relativi a:- Stato di manutenzione e vetustà- Piano e presenza di ascensore- Esposizione e luminosità- Dotazione di pertinenze (box auto, cantina, giardino, terrazzi, ecc.)- Determinazione del valore medio unitario: calcolato in base ai prezzi degli immobili comparabili, rapportato alla superficie dell'immobile oggetto di stima.- Determinazione del valore di stima: il valore dell'immobile si otterrà moltiplicando il valore medio unitario per la superficie commerciale dell'immobile.

2. Metodo della Superficie e del Volume Il metodo della superficie e del volume si basa sul valore unitario al metro quadro (€/mq) o al metro cubo (€/mc), determinato sulla base delle quotazioni di mercato e delle caratteristiche dell'immobile.- Calcolo della superficie commerciale: si sommano le superfici ponderate di tutte le parti dell'immobile (superficie principale, balconi, terrazzi, pertinenze).- Individuazione dei valori unitari: sulla base delle quotazioni OMI e delle analisi di mercato, verranno determinati i valori al metro quadro o al metro cubo.

Nell'applicazione dei coefficienti di ponderazione, in base alle caratteristiche dell'immobile, verranno applicate correzioni per:- Stato di manutenzione- Ubicazione- Destinazione d'uso- Qualità delle finiture- Determinazione del valore di stima: il valore finale sarà ottenuto moltiplicando la superficie o il volume per il valore unitario di riferimento.

3. Determinazione del Valore Finale Il valore stimato dell'immobile sarà calcolato come media aritmetica tra i valori ottenuti con i due metodi sopra descritti: $\text{Valore finale} = (\text{Valore mercato} + \text{Valore superficie/volume}) / 2$

Dove:- Valore mercato è il valore ottenuto con il metodo comparativo.- Valore superficie/volume è il valore determinato con il metodo della superficie e del volume. Questa metodologia consente di ottenere una valutazione bilanciata e affidabile, riducendo eventuali distorsioni derivanti dall'uso di un singolo metodo estimativo.

8. Fonti di informazione:

2

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.): Benevento - Rione Libertà; Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari del territorio.

8. Valutazione corpi:

3



Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 48.164,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.800,00.

Per stimare il valore dell'immobile oggetto della vertenza procedo applicando due metodi estimativi: il Metodo Comparativo (o di Mercato) e il Metodo della Superficie. Successivamente, determino il valore finale come media dei risultati ottenuti. Dati dell'immobile: Superficie commerciale: 74 mq Altezza media: 2,70 m Piano: 2° senza ascensore Stato di manutenzione: mediocre Esposizione e luminosità: buona Pertinenze: nessuna

1. Metodo Comparativo (o di Mercato): a. Analisi dei prezzi di mercato: Secondo le quotazioni OMI per la zona Rione Libertà, i valori medi per appartamenti in stabili di fascia media sono: Valore minimo: 600 €/mq Valore medio: 700 €/mq Valore massimo: 800 €/mq b. Applicazione dei coefficienti di merito: Per omogeneizzare le differenze tra gli immobili campione e l'immobile oggetto di stima, applichiamo i seguenti coefficienti correttivi: Stato di manutenzione e vetustà (mediocre): 0,90 Piano 2° senza ascensore: 0,95 Esposizione e luminosità buona: 1,05 c. Calcolo del valore unitario corretto: Moltiplichiamo il valore medio OMI (€700/mq) per i coefficienti: Valore unitario corretto = $700 \text{ €} * 0,90 * 0,95 * 1,05 \approx 628,43/\text{mq}$. Determinazione del valore di stima: Valore di stima = $628,43 \text{ €/mq} * 74 \text{ mq} = 46.503,45 \text{ €}$

2. Metodo della Superficie e del Volume- Superficie: 74 mq- Altezza interpiano: 3,00 m- Volume: $74 \text{ mq} * 3,00 \text{ m} = 222 \text{ mc}$ - Valore unitario stimato al mc per immobili economici (OMI): 250 €/mc Valore lordo: $199,8 \text{ mc} * 250 \text{ €/mc} = 55.500 \text{ €}$ Applicazione coefficienti:- Stato mediocre: -10% → $55.500 \text{ €} * 0,90 = 49.950 \text{ €}$ - Piano senza ascensore: -5% → $49.950 \text{ €} * 0,95 = 47.452,5 \text{ €}$ - Esposizione e luminosità buona: +5% → $40.334 \text{ €} * 1,05 = 49.825,13 \text{ €}$

3. Determinazione del Valore Finale: Calcolo la media aritmetica tra i valori ottenuti con i due metodi: Valore finale = $(46.503,45 \text{ €} + 49.825,13 \text{ €}) / 2 = 48.164,29 \text{ €}$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	74,00	€ 700,00	€ 51.800,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 48.164,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 51.800,00

Coefficienti di ponderazione detrazione del 0.00% € 0,00

Rimozione abuso detrazione di € 0.00 € 0,00

Valore Finale € 51.800,00

Valore corpo € 49.982,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 49.982,00

Valore complessivo diritto e quota € 49.982,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	74,00 € 49.982,00	€ 49.982,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

4

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%) € 7.497,30



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.520,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:
5

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.964,70

Allegati

DOCUMENTAZIONE CATASTALERILIEVO METRICORILIEVO FOTOGRAFICO

Data generazione:
04-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Pasquale Pedicini

