

---

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

promossa da: **SIENA NPL 2018**

contro:

N° Gen. Rep. **171/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024

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

- Relazione tecnica;
- Verbale di sopralluogo;
- Allegati;
- Documentazione varia.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

in quota 500/1000 e la mogli  
n quot a500/1000. (V. allegato n. 1), foglio 3, par-  
ticella 962,961,960,963, subalterno 3,1,1,1, indirizzo C.sa San Tamaro, 29, piano S1, T, 1P.,  
comune Melizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 279 mq., rendita €  
653,32

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si, solo ai piani terra.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

Siena NPL 2018

### 5 Comproprietari

**Beni:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali



**Beni:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - C.da San tamaro, 29 - Melizzano (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 36.500,00



**Beni in Melizzano (BN)**  
**Località/Frazione C.da San tamaro, 29**

**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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Melizzano (BN) CAP: 82030 frazione: C.da San Tamaro, 29**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

in quota 500/1000 e la moglie

in quot a500/1000. (V. allegato n. 1),

foglio 3, particella 962,961,960,963, subalterno 3,1,1,1, indirizzo C.sa San Tamaro, 29, piano S1, T, 1P., comune Melizzano, categoria A/3, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 279 mq., rendita € 653,32

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina a nord con strada provinciale, ad est con p.lla 22 del fg. 3, ad ovest con p.lla 686 del fg. 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano il piano terra fg. 3 p.lla 962 sub 3, ed il piano S1 p.lla 963 sub 1.

Regolarizzabili mediante: Regolarizzabile tramite aggiornamento catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Benevento.

In base all'aggiornamento catastale, i beni immobili staggiti hanno preso i seguenti nuovi sub: Fg. 3 p.lla 960 sub 2, fg. 3 p.lla 961 sub 2, fg. 3 p.lla 962 sub 1, fg. 3 p.lla 963 sub 2 ( V. allegato n.2) dove sono riportati i sub soppressi e quelli costituiti.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

I fabbricati oggetto di stima con relativa corte, dista qualche chilometro dal piccolo centro del beneventano che conta circa 1500 abitanti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Dalla comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate della provincia di Benevento, non sono risultati contratti di locazione sui beni staggiti. ( V. allegato n. 3)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria derivente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario etc. ( V. allegato n. 6).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 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 ci sono spese condominiali.

**Millesimi di proprietà:** Non ci sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì, solo ai piani terra.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Classe energetica "G"

**Indice di prestazione energetica:** Sì, quella redatta dal sottoscritto per il fabbricato adibito ad abitazione piano terra e primo piano ( V. allegato n. 8)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non ci sono cause in corso.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**  
la moglie  
etc. (V. allegato n. 7)

in quota 500/1000 e  
in quota 500/1000

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Presso il Comune di Melizzano non è presente nessun titolo edilizio, fabbricato costruito prima del 1967.

Da ricerca effettuata presso il Genio Civile di Benevento ugualmente non sono stati reperiti dal sottoscritto titoli edilizi per l'edificazione dei fabbricati. (V. allegato n. 10)



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. legge regionale del 22.12.2004 n. 16 regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 04.08.2011.
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	Zona Agricola "E" ( V. allegato n. 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,07 mc/mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

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

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

I beni oggetti stima confinano su di un lato direttamente con la strada provinciale, per poter accedere all'interno di questi è necessario oltrepassare un cancello in ferro. Sulla sinistra entrando nella corte troviamo un piccolo fabbricato realizzato in muratura portante in pietra con tetto a due acque, di fronte al cancello di ingresso un fabbricato pure avente struttura portante in pietra su due livelli entrambi fuori terra. Lo stato di manutenzione in cui versano i fabbricati è scarso, soprattutto quello ad unico livello (piano terra) locale accessorio destinato a deposito. Il fabbricato su due livelli destinato ad abitazione presenta al piano terra due vani comunicanti tra loro, gli infissi sono in alluminio a taglio termico il solaio di copertura con volte a padiglione. Gli impianti sono aerei i pavimenti in scaglie di pietra e cemento. Un bagno e piccoli depositi sono stati ricavati sotto le scale che portano al primo piano. La superficie utile netta del piano terra adibito ad abitazione e depositi è risultata pari a mq. 41 con altezza di piano pari a 3.15 mt., per la superficie non residenziale è stato applicato un parametro pari al 30 % della superficie utile netta (sia per il piano terra che per il primo piano). Per quanto riguarda il fabbricato locale accessorio destinato a deposito su unico livello (piano terra) la superficie utile è risultata pari a mq. 14,80 con altezza in mezzera pari a mt. 3.00.

Il piano primo si può raggiungere tramite due scale esterne diverse, entrambe posizionate sul prospetto principale. Una dà accesso diretto nella cucina, l'altra nella camera da letto. In fondo al vano cucina è stato ricavato un piccolo bagno, dalla cucina direttamente si passa nella stanza da pranzo e sempre direttamente dalla stanza da pranzo si passa nella camera da letto. I pavimenti sono in cotto di vecchia fattura, gli infissi come al piano sottostante in alluminio taglio termico con veneziane pure in alluminio, le porte in alluminio e vetro, gli impianti idrico ed elettrico aerei come nel piano sottostante. Sia al piano terra che al primo piano vi è la presenza di camino alimentato a legna. Il solaio di copertura del primo piano è in legno come il resto della copertura sormontata da coppi in argilla. La superficie netta del piano primo è risultata pari a mq. 32,00 mq. l'altezza interna pari a mt. 3.15. (V. allegato n. 4)

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva totale di circa mq **73,00**

E' posto al piano terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.15 mt

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori nessuno.

Il fabbricato adibito a deposito del solo piano terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sia dell'immobile su due livelli che su quello al solo piano terra adibito a deposito sono scarse. La struttura portante dei due edifici è in muratura di pietra, quello al piano terra ha una copertura a capriate con sovrastanti coppi sprovvisto di tavolato.

Il fabbricato su due livelli presumibilmente è stato edificato negli anni 50, i materiali di rifinitura sono di vecchia fattura.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni/cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>

### **Impianti (conformità e certificazioni)**

#### **Impianto elettrico:**



Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 60
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	camino alimentato a legna
Stato impianto	sufficiente

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato realizzato considerando la superficie utile netta. per le superfici non residenziali è stata applicato un parametro pari al 30% della superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie totale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale e deposito	sup utile netta	73,00 mq.	1,00	73,00 mq.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



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

Il criterio di stima applicato è quello fornito dall'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento sezione OMI (osservatorio del mercato immobiliare) per beni simile a quello oggetto di stima, non tralasciando quello che è lo stato di manutenzione del bene immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Melizzano (BN);

Altre fonti di informazione: Raccolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Melizzano.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Quello dettato dall'OMI tenendo in considerazione lo stato di manutenzione. Considerato essere scarso lo stato di manutenzione in cui versa il tutto, ritengo giusto ed equo applicare al valore dettato dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) una riduzione pari al 30% del valore.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	73,00 mq.	€ 500,00 €/mq.	€ 36.500,00
Valore corpo			€ 36.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie utile netta</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	73,00 mq.	€ 36.500,00	€ 36.500,00

**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:**

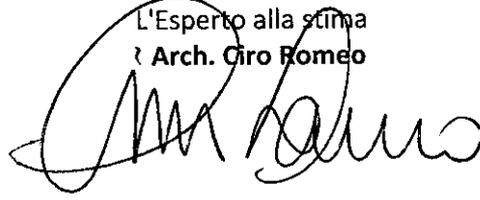
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.500,00

Data generazione:  
Giugno 2024



L'Esperto alla stima

Arch. Ciro Romeo



~~10 VERBALE~~ in SOPRALLOGO

Nel anno 2024 il giorno 23 Aprile  
alle ore 11,00 con come scritto  
con l'incaricato, alla il sottoscritto  
sottoscritto

Durante il sopralluogo ed il  
sottoscritto incaricato di incarico per  
la procedura E.I. NRG 17/2023 ha  
partecipato ed effettuato rilievo  
metrico e fotografico del bene  
immobiliare oggetto. Durante le  
operazioni pubbliche sono stati  
controllati e coordinati dalla  
incaricata Carole An. Maria  
Boccalone, ha assistito la parte  
destra. Le Signore  
relativa per  
procedere di incarico in corso  
qualche da ore 11,00  
sotto controllo e sottoscritto

