
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di S. Marco Dei Cavoti e Del Sannio**

contro:

N° Gen. Rep. **79/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Patrizia Lanni
Codice fiscale: LNNPRZ74C64A783C
Partita IVA: 01480350626
Studio in: Via Capilongo 18 - 82100 Benevento
Email: patrizialanni@libero.it
Pec: patrizia.lanni2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[redacted] foglio 21, particella 344, subalterno 10, indirizzo strada Provinciale Vitulanese, piano S1-T, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 128,00 mq. Totale escluso aree scoperte 121,00 mq., rendita € 383,47

Corpo: B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479

Categoria: agricolo

[redacted] sezione censuaria Montesarchio foglio 21, particella 479, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 212,00 mq, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 1,09,

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10

Possesso: [redacted] qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479

Possesso: [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di S. marco Dei Cavoti e Del sannio, CASSA RURALE ED ARTIGIANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL SANNIO -



Corpo: B _ Immobile fg. 21 p.Ila 479

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo di S. marco Dei Cavoti e Del sannio, CASSA RURALE ED ARTIGIANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL SANNIO -

5.. Comproprietari

Beni: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A _ Immobile fg. 21 p.Ila 344 sub 10

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B _ Immobile fg. 21 p.Ila 479

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A _ Immobile fg. 21 p.Ila 344 sub 10

Misure Penali: NO

Corpo: B _ Immobile fg. 21 p.Ila 479

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: A _ Immobile fg. 21 p.Ila 344 sub 10

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B _ Immobile fg. 21 p.Ila 479

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Provinciale Vitulanese - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 57.660,50 in c.t. € 57.700,00



Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione
Strada Provinciale Vitulanese

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 _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN) CAP: 82016, Strada Provinciale Vitulanese, C.da Pantano 16

Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà
denza: Montesarchio

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 21, particella 344, subalterno 10, indirizzo strada Provinciale Vitulanese, piano S1-T, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 128,00 mq. Totale escluso aree scoperte 121,00 mq., rendita € 383,47

Derivante da: Atto di Donazione per notar SABATELLI (Vitulano) del 21.12.2004, prot. n. BN0005768, Rep. n. 15834. registrato a Benevento al n. 100713 del 30.12.2004.

Confini: I beni nel complesso confinano con Strada Provinciale Vitulanese, torrente Ponte Cane e con beni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale dell'abitazione consistenti in diverso posizionamento di tramezzi e del vano bagno.

Regolarizzabili mediante: rettifica scheda catastale, nuovo DOCFA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479.

agricolo sito in Montesarchio (BN) CAP: 82016, Strada Provinciale Vitulanese, C.da Pantano 16

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montesarchio, foglio 21, particella 479, qualità Seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 212,00



mq, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 1,09

Derivante da: Atto di Donazione per notar SABATELLI (Vitulano) del 21.12.2004, prot. n. BN0005768, Rep. n. 15834. registrato a Benevento al n. 100713 del 30.12.2004.

Confini: I beni nel complesso confinano con p.lla 478, p.lla 480 e p.lla 344

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Monte Taburno

Attrazioni storiche: Castello Medioevale

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A _ Immobile fg. 21 p.lla 344 sub 10

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN), Strada Provinciale Vitulanese, C.da Pantano 16

Occupato da **in qualità di proprietario dell'immobile**

Identificativo corpo: B _ Immobile fg. 21 p.lla 479

agricolo sito in Montesarchio (BN), Strada Provinciale Vitulanese, C.da Pantano 16

Occupato da **in qualità di proprietario dell'immobile**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di S. Marco Dei Cavoti e Del Sannio contro

Derivante da: Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio in data 27/04/2017 ai nn. 4100/3317.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL SANNIO - contro

Derivante da: FINANZIAMENTO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 14/03/2006 ai nn. 3911/1027; Importo ipoteca: € 43.000,00; Importo capitale: € 25.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ Immobile fg. 21 p.lla 344 sub 10



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di S. Marco Dei Cavoti e Del Sannio contro [redacted] iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio in data 27/04/2017 ai nn. 4100/3317.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL SANNIO - contro [redacted] Derivante da: FINANZIAMENTO; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 14/03/2006 ai nn. 3911/1027; Importo ipoteca: € 43.000,00; Importo capitale: € 25.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ Immobile fg. 21 p.lla 479

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A _ Immobile fg. 21 p.lla 344 sub 10 sito in Montesarchio (BN), Strada Provinciale Vitulanese, C.da Pantano 16.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio

In forza di atto di compravendita - a rogito di Mario Iannella, in data 10/05/1978, ai nn. 90007; trascritto a Benevento, in data 23/05/1978, ai nn. 4217/3820.

Titolare/Proprietario: [redacted] (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di donazione - a rogito di Sandra Sabatelli, in data 21/12/2004, ai nn. 15834; trascritto a Benevento, in data 30/12/2004, ai nn. 18883/11398.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ Immobile fg. 21 p.lla 344 sub 10

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Mario Iannella, in data 10/05/1978, ai nn. 90007; trascritto a Benevento, in data 23/05/1978, ai nn. 4217/3820.

Titolare/Proprietario: [redacted] 30/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di donazione - a rogito di Sandra Sabatelli, in data 21/12/2004, ai nn. 15834; trascritto a Benevento, in data 30/12/2004, ai nn. 18883/11398.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ Immobile fg. 21 p.lla 479

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN) CAP: 82016, Strada Provinciale Vitulanese, C.da Pantano 16

Numero pratica: 1940 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia n. 1940 del 29.03.1980, in Variante alla C.E. n. 1637 del 27.12.1978;

Per lavori: di costruzione albergo-ristorante ubicato in Montesarchio alla via Vitulanese

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/03/1980

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ Immobile fg. 21 p.lla 344 sub 10**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN) CAP: 82016, Strada Provinciale Vitulanese, C.da Pantano 16**

Numero pratica: 2127

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costuzione di un fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/04/1981 al n. di prot. 1054

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ Immobile fg. 21 p.lla 344 sub 10**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo la scrivente ha constatato alcune difformità, rispetto all' ultima C.E. (1981) apportate all'appartamento oggetto di pignoramento consistenti in: - frazionamento del piano rialzato in due unità immobiliari di cui quella in esame è contrassegnata in catasto con la p.lla 340 sub. 10. - diversa destinazione d' uso . - diversa distribuzione interna.

Regolarizzabili mediante: La scrivente, valutato il contenuto del certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune, è del parere che nel caso in esame, per la detta u.i. (p.lla 340 sub. 10) il riferimento è all'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, nel quale si prevede che per le opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire, per le quali la demolizione non può avvenire senza pregiudizio per la parte eseguita in conformità, debba essere applicata una sanzione pecuniaria. Ne consegue, pertanto, che le valutazioni di merito vanno demandate al Dirigente o Responsabile dell'ufficio del Comune per stabilire, qualora venga richiesta, l'applicazione di tale procedura per la sanabilità o meno degli abusi commessi. In ogni caso ai fini del valore dell'immobile la scrivente indica nell'importo di € 4.500,00 l'entità della sanzione eventualmente attribuibile da detrarre al valore stesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ Immobile fg. 21 p.lla 344 sub 10**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08.10.2003
Zona omogenea:	V4 - Fascia di ripetto fluviale ; Piano territoriale



	paesistico dell'abito del massiccio del Taburno ; R.U.A zona di restauro paesistico ambientale e di recupero urbanistico edilizio; Piano stralcio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ Immobile fg. 21 p.la 344 sub 10

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. 30396 del 08.10.2003
Zona omogenea:	V4 - Fascia di ripetto fluviale ; Piano territoriale paesistico dell'abito del massiccio del Taburno ; R.U.A zona di restauro paesistico ambientale e di recupero urbanistico edilizio; Piano stralcio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ Immobile fg. 21 p.la 479

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A _ Immobile fg. 21 p.la 344 sub 10**

Il fabbricato, in cui è ubicata l'u.i. oggetto di pignoramento è composto da una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui il terzo sottotetto, più un seminterrato collegati da scale interne; la u.i. oggetto di pignoramento si trova al piano rialzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di MONICA +1 BUONANNO- Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95



L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea**

Citofonico tipologia: **audio**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La sottoscritta Esperta procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE -SEL- data dalla somma della superficie dei vari principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50);

La superficie totale è comprensiva della superficie dei balconi (calcolata al 25% dell' area) nonché cantina (calcolata al 20% dell' area)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo	sup reale lorda	121,00	1,00	121,00
		121,00		121,00

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: 2- 20017

Zona: Montesarchio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 980

Accessori

A _ Immobile fg. 21 p.la 344 sub 10

1. Cantina

Posto al piano Interrato



Composto da 1 vano
Sviluppa una superficie complessiva di 16,00 mq

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479**

Piccolo appezzamento di terreno posto alle spalle del fabbricato a cui si accede dal piazzale antistante il fabbricato stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Superficie complessiva di circa mq **212,00**

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia Pianeggiante

Sistemi irrigui presenti No

Stato di manutenzione generale: Incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGRICOLO	superficie	212,00	1,00	212,00
		212,00		212,00

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:

E' noto che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Montesarchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Le fonti, dalle quali sono state acquisite le informazioni utilizzate per la scelta del parametro di stima, vengono selezionate tra le seguenti Agenzie Immobiliari locali: OMI Agenzia del Territorio, agenzie locali, TECNOCASA, nonché dai siti internet.

I parametri medi riscontrati dalle Agenzie immobiliari locali forniscono il seguente valore di stima: 600,00 €/mq.

L' Agenzia delle Entrate attraverso l' "OMI", nel caso di specie fornisce dati riferiti al periodo 2-



2017, dove il valore medio per le residenze è di: 700,00 €/mq.;

8.3 Valutazione corpi:

Stante quanto sopra premesso, nel caso in esame per i beni da stimare sono da escludersi i metodi di stima quali valore di: costo, complementare, trasformazione, surroga e mancato valore.

Resta da applicare il procedimento sintetico di stima, ricercando il prezzo unitario da applicare ai detti beni in rapporto alle risultanze delle relative indagini di mercato correlate con quelle di cui all'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Benevento.

La scrivente ha potuto così definire ed applicare un equo prezzo unitario per il bene oggetto di pignoramento pari ad €/mq. 600,00

Il prezzo unitario stabilito per il terreno e' pari ad €/mq 2,50

A _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitativo	121,00	€ 600,00	€ 72.600,00

B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479. agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AGRICOLO	212,00	€ 2,50	€ 530,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	121,00	€ 72.600,00
B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479	Terreno agricolo	212,00	€ 530,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

A _ Immobile fg. 21 p.IIa 344 sub 10. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina e B _ Immobile fg. 21 p.IIa 479. agricolo € 10.969,50

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.660,50

Abitazione





Terreno agricolo



Data generazione:
25-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Patrizia Lanni

