

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa

da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **33/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023 ore 10

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

Custode Giudiziario : Dott.ssa Maria Teresa Pacelli



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 : Abitazione fg.2 p.lla 96 Via
Curignale snc Comune di Campoli Monte
Taburno (BN)

Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo
Codice fiscale: CSTPTR54E29A783I
Studio in: Via Roseto, 18 - Benevento
Email: ing.costanzopietro@gmail.com
Pec: pietro.costanzo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA CURIGNALE SNC - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA CURIGNALE SNC - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

Bene: VIA CURIGNALE SNC - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: no

6. Misure Penali

Bene: VIA CURIGNALE SNC - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA CURIGNALE SNC - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: VIA CURIGNALE SNC - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 75.000,00

Beni in Campoli Del Monte Taburno (BN)Località/Frazione
VIA CURIGNALE SNC**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 popolare [A4] sito in Campoli del Monte Taburno in Via Curignale snc costituito da Piano S1 – T -1 con annessa corte esclusiva.****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 piena proprietà**Eventuali comproprietari: no**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:[REDACTED] foglio 2, particella 96,
indirizzo Via Curignale Piano S1-T-1 , Comune Campoli del Monte Taburno, categoria A/4,
classe 5, consistenza 6.5, superficie 154, rendita € 335.70Derivante da: Atto del [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Pescara (PE)

Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED]

Reperto PI di Benevento in atti dal [REDACTED]

Confini : A Nord p.lle 99-97; A Sud Via Curignale; Ad Est p.la 106: Ad Ovest p.la 94; All'immobile è annessa una corte esclusiva pertinenziale.***Conformità catastale:***

Dal raffronto della planimetria catastale con lo stato di fatto visionato a seguito del sopralluogo esperito emergono le seguenti difformità: nella planimetria catastale al piano seminterrato in corrispondenza del muro interno che separa i due vani non vi è alcuna porta; al piano terra sulla planimetria catastale non è riportato un balcone e nel vano cucina non è riportato una porta che immette su una scala esterna in ferro che consente l'accesso al giardino esclusivo (corte). (All.5) .

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Immobile situato nel centro storico di Campoli, paese dove negli scorsi anni con fondi europei erogati dalla Regione Campania è stata ricreata la bellezza di questo bellissimo centro situato a 30 minuti da Benevento e 10 da Montesarchio. L'immobile completamente ristrutturato ed indipendente si compone di una sala con termocamino e pavimenti klinker con inseriti rosoni e sassi d'Assisi, sempre al piano terra ed esattamente in cucina si trova un altro camino e una cucina in muratura con sassi d'Assisi con incassati elettrodomestici e sportelli in legno, dalla cucina si accede direttamente al giardino con una scala in ferro battuto. Dalla scala si sale al piano superiore e si accede a tre camere da letto di cui una matrimoniale e due doppie ed a una di queste si accede anche da una scala esterna dove è possibile creare uno studio, volendo, con accesso separato dal resto della casa. Il bagno si trova al primo piano con le camere, rifinito come il resto della casa e munito di box doccia. Scendendo al seminterrato si trovano due vani adibiti a deposito.

L'accesso all'immobile avviene da via Curignale.

Caratteristiche zona: centrale normale- centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi limitati.

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

Servizi offerti dalla zona: Il centro abitato di Campoli è collegato dalla SP 145 *Campoli - SP Vitulanese I Tronco* alla strada provinciale 109 Vitulanese I Tronco, che costeggia il monte Taburno e prosegue a Sud, oltrepassando Tocco Caudio, fino a Montesarchio, città attraversata dalla SS 7 Via Appia.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento, Montesarchio

Attrazioni paesaggistiche: La dormiente del Sannio; Monte Taburno; Camposauro.

Attrazioni storiche: Centro Storico, dalle tipiche strette stradine di ispirazione medievale, è costituito da un complesso di costruzioni in pietra calcarea con portali lapidei, spesso decorati, risalenti al periodo Sette - Ottocento. Molto caratteristica è la Piazzetta detta "Ariella": si tratta di un'antica struttura urbanistica che nel toponimo di "piccola aia" riflette tempi nei quali era soltanto uno spazio tra edifici colonici.

Principali collegamenti pubblici: ditte locali di autotrasporti operano un servizio di collegamento con i paesi vicini e una linea di andata e ritorno in orario scolastico per Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da:
[REDACTED] iscritto/trascritto a Benevento
in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione :**

- **Ipoteca volontaria** [REDACTED] **a favore :** [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] di cui [REDACTED] per capitale, derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED],
Notaio in [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattasi di immobile non 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:

Provenienza ventennale

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] del [REDACTED]
 [REDACTED], trascritto presso l'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il [REDACTED] di formalità; **a favore:** [REDACTED]
 [REDACTED]
 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Provenienza anteventennale

Già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il [REDACTED] di formalità.

Lo scrivente ha reperito il suddetto atto di provenienza presso l'archivio notarile ed è riportato nell'allegato n° 8.

7. PRATICHE EDILIZIE:

All' ufficio tecnico del Comune di Campoli M.T. è stata reperita la seguente documentazione :

- Rilascio Autorizzazione [REDACTED] del Comune di Campoli M.T. ai sensi della L. n.219 del 14/05/1981 relativo al progetto per lavori di riparazione ed adeguamento sismico di un fabbricato urbano unifamiliare sito alla via Curignale del Comune di Campoli M.T. del sig. Maio Antonio adibito ad abitazione distinto in C.F. al foglio 2 p.lla 96.
- Parere favorevole del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali inerenti i predetti lavori;
- Mod.1 DEP. MURATURA relative al deposito all'Ufficio del Genio Civile di Benevento del progetto dei lavori di riparazione ed adeguamento antisismico del [REDACTED];
- [REDACTED] Relazione sull'andamento dei lavori nella quale viene riportato la data [REDACTED] in cui fu effettuato il collaudo statico, depositato al Genio Civile di Benevento in data [REDACTED]
 [REDACTED]
 Data Inizio lavori :17/09/1996
 Data Ultimazione dei lavori :08/01/1998
- Certificato di collaudo e di conformità
- Attestazione di certificato di conformità dell'impianto elettrico e di antenna, impianto idrico e di riscaldamento ai sensi della legge 46/90

La documentazione reperita è consultabile nell'allegato n.4

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Dal confronto del progetto assentito con lo stato di fatto sono state rilevate difformità non incidenti sul valore della rendita catastale nè sulla superficie, tra queste, la scala interna in legno che collega il piano terra col primo piano è stata realizzata in posizione ed ambiente diverso da quello riportato nel

progetto assentito; sono stati rilevati spostamenti delle tramezzature interne, assenza di porta interna tra i due vani seminterrati, apertura di porta interna nel vano cucina.

Le difformità rilevate possono essere sanate presentando CILA in sanatoria al Comune.

Costo presunto sanatoria : Euro 2000,00

Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico Adottato	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	A (centro storico)
Norme tecniche di attuazione:	Relative al Piano urbanistico attuativo per il centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	assenti

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comma 1 "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso.....fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33 comma 1, 34, comma1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Non si dichiara la conformità urbanistica

(difformità rilevate tra il titolo autorizzativo e lo stato di fatto)

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

Dall'ispezione eseguita in occasione del sopralluogo risulta che l'immobile è completamente ristrutturato ed indipendente. Il manufatto si compone di una sala con termo-camino e pavimenti klinker con inserti rosoni e sassi d'Assisi, sempre al piano terra ed esattamente in cucina si trova un altro camino e una cucina in muratura con sassi d'Assisi con incassati elettrodomestici e sportelli in legno, dalla cucina si accede direttamente al giardino con una scala in ferro battuto. Dalla sala si sale al piano superiore e si accede a tre camere da letto di cui una matrimoniale e due doppie ed a una di queste si accede anche da una scala esterna dove è possibile creare uno studio, volendo, con accesso separato dal resto della casa. Il bagno si trova al primo piano con le camere, rifinito come il resto della casa e munito di box doccia. Scendendo al seminterrato si trova una cantina pavimentata e rifinita, infine nel giardino si trova una cantina sempre pavimentata e rifinita.

7.3 Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie commerciale di circa mq **142,75**

E' posto al piano: Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI - dichiarazione di conformità
Esiste impianto di riscaldamento	SI - dichiarazione di conformità
Esiste impianto idrico	SI

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: CAMPOLI DEL MONTE TABURNO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

Il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta.

La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile. Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato il criterio di stima "diretto-compar-ativo monoparametrico", utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq.) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destina-zione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc...

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito da C.T.U. dopo il sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CAMPOLI DEL MONTE TABURNO.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato il criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Il modello distima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato(€/mq.) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc...

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- Stima sintetica dell'intero

corpo: sono stati considerati :

- i valori che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona

Vmed = 650 €/mq ;

- le Quotazioni OMI 2° sem. 2022 Vmed 700 €/mq

- il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo.

Il CTU dopo il sopralluogo tenuto conto dei valori innanzi esposti ritiene di attribuire un valore medio di mercato paria 750 €/mq ,leggermente superiore ai valori medi sopra indicati, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile all'attualità.

Nella tabella sono riportati il valore della superficie commerciale dell'immobile e il valore di mercato assegnato

Parti d'immobile	Superficie (mq)	Coeff. Omogen.	S.equiv. (mq)	Prezzo U. (€/mq)	Valori (€)
S.Residenziale	116	1	116	750	87.000,00
S.N.R.Balconi e terrazzi	10,8	0,25	2,70	750	2.025,00
S.Vani cantina	43	0,35	15,05	750	11.287,50
S. corte esclusiva	60	0,15	9,00	750	6.750,00
TOTALE	229,8		142,75	750	107.062,50

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUPERICIE COMM.	142,75 mq	€/mq 750,00	€ 107.062,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.062,50
VENDITA FORZATA detrazione del 15.00%			€ - 16.059,37
Valore corpo			€ 91.003,12
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.003,12
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.003,12

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Com- merciale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	142,75	€ 91.003,12	€ 91.003,12

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.650,46
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2000,00
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 € 75.352,65 in c.t..... **€ 75.000,00**

Allegati :

- 1) Ordinanza di nomina - Verbale di giuramento
- 2) Verbale/i di sopralluogo
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Istanze prodotte- Documentazione acquisita
- 5) Planimetrie catastali e planimetrie redatte dello stato di fatto
- 6) Visure catastali aggiornate -Estratto di mappa
- 7) Visure ipotecarie aggiornate
- 8) Atto di provenienza

Data generazione:
24-10-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Costanzo