
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **101/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unità Immobili-
are

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A783O
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE

Categoria:

, foglio 20, particella 629, subalterno 2, indirizzo VIA CITTA DI CONTRA 278, piano T-1, comune SCAMPITELLA (AV), categoria A2, classe 1, consistenza 7.5, superficie 192, rendita € 387.34

2. Stato di possesso

Bene: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050



Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Corpo: UNITA' IMMOBILIARE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278 - CITTA' DI CONTRA - Scampitella (AV) - 83050

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

Valore complessivo intero: 42.715,12



Beni in **Scampitella (AV)**
Località/Frazione **CITTA' DI CONTRA**
VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278

Lotto: 001 - Unità Immobiliare

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: UNITA' IMMOBILIARE.

sito in frazione: CITTA' DI CONTRA, VIA RIONE CITTA' DI CONTRA N.278

Note: Unità immobiliare composta da un piano primo indipendente e da un corpo al piano terra indipendente (2 vani + wc).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 20, particella 629, subalterno 2, indirizzo VIA CITTA DI CONTRA 278, piano T-1, comune SCAMPITELLA (AV), categoria A2, classe 1, consistenza 7.5, superficie 192, rendita € 387.34

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I VANI AL PIANO TERRA DOVREBBERO ESSERE INDIPENDENTI E COSTITUIRE UNA SOLA UNITA' MA ALLO STATO QUESTI SONO UNITI AL SUB 3 (CATASTALMENTE DEPOSITI; NON PIGNORATO IL SUB 3).

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: CHIUSURA VANO PORTA ED IMPIANTI TECNOLOGICI
pratica catastale: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: SPESE CATASTALI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: I VANI AL PIANO TERRA DOVREBBERO ESSERE INDIPENDENTI E COSTITUIRE UNA SOLA UNITA' INDIPENDENTE MA ALLO STATO QUESTI SONO UNITI AL SUB 3 (CATASTALMENTE DEPOSITI; NON PIGNORATO IL SUB 3).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è sita in via Città di Contra del comune di Scampitella (AV). In particolare, il bene è sito all'esterno (a circa 600 metri) della c/da città di contra, lungo la strada principale che conduce al comune di Scampitella. La zona edilizia si sviluppa essenzialmente lungo la strada provinciale (SP144), ma, allontanandosi da questa la densità edilizia si riduce moltissimo lasciando



spazio alle coltivazioni agrarie. La zona è decentrata rispetto ad attività commerciali ma baricentrica con altre piccole comunità (contrade) e paesi limitrofi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'esecutato occupa il piano terra, il piano superiore è in stato di abbandono-disabitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO trib. BN del 18-23/07/20232; Iscritto/trascritto a conservatoria di Avellino in data 24/07/2023 ai nn. OMISSIS; Note: per ulteriori chiarimenti vedere ispezione ipotecaria allegata alla relazione di stima.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' IMMOBILIARE

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:

Numero pratica: non ritrovata

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Costruzione ante 1967

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI CAMPAGNA

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Edificio costruito nei primi anni '60 come casa di agricoltore con nucleo familiare con pertinenze agricole. Il terreno dove sorge il fabbricato fu acquistato il 18/05/1957.

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Le piccole difformità non consentono di distinguere la conformità urbanistica da quella edilizia, comunque si scelga di procedere alla regolarizzazione si devono sostenere i costi presi in considerazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Fabbricazione del 1978
Zona omogenea:	zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Edilizio modificato nel 2000
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra catastalmente ci dovrebbero essere due camere con wc, ma le due stanze sono state rese comunicanti con il sub 3 (depositi da catasto ma in realtà altra unità immobiliare. Bene non pignorato il sub 3) ed è stata creata una cucina. Si può sanare con il ritorno al catastale o con modifiche come da stato di fatto o ulteriore progettazione
Regolarizzabili mediante: Ripristino-demolizione (scia o dia in sanatoria-ripristino stato)



Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **UNITA' IMMOBILIARE**

IL FABBRICATO CHE OSPITA L'UNITA' AL LOTTO UNICO, E' DI VECCHIA COSTRUZIONE RISALENTE ANNI 1960-61, LA P.LLA 629/2, SITA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO E' UBICATA AL PIANO TERRA (DUE CAMERE ED UN WC) E NON COMUNICANTE CON IL RESTO DELLA P.LLA 629/2 COLLOCATA AL PIANO PRIMO (UNITA' IMMOBILIARE A SUA VOLTA INDIPENDENTE CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA E BALLATOIO). IL BENE STAGGITO HA PERTINENZA SU AREE ESTERNE P.LLA 629/1 (CORTE COMUNE). AL PIANO TERRA TROVIAMO DUE CAMERE SEPARATE DA UN WC. SI ACCEDE AI VANI DA CORTE PERTINENZIALE. OGGI, IL VANO CAMERA CON INGRESSO DA CORTILE E' STATO ADIBITO A CUCINA, MENTRE, L'ALTRA CAMERA COMUNICA CON LA P.LLA 629/3 NON PIGNORATA. LA P.LLA 629/2 CONTINUA AL PIANO SUPERIORE DOVE TROVIAMO UNA UNITA' ABITATIVA AUTONOMA ABBANDONATA CHE, CON ACCESSO AUTONOMO DA SCALA ESTERNA E BALLATOIO, E' COMPOSTA DA CUCINA, 2 CAMERE, SOGGIORNO WC, DISIMPEGNO E SOFFITTA AL PIANO.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,00**

E' posto al piano: PIANO TERRA E PIANO PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANNI 1690

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 M

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: AL PIANO TERRA OGGI TROVIAMO UNA CUCINA, UN WC ED UNA STANZA CHE SONO ABITATE E QUINDI IN SUFFICIENTI CONDIZIONI CON IMPIANTO ACQUA SANITARIA ALLACCIATA ALLA RETE COMUNALE, IMPIANTO FOGNARIO ALLACCIATO ALLA RETE COMUNALE, IMPIANTO ELETTRICO E GAS GPL PER USO ALIMENTARE DA BONBOLA. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI ALIMENTATI DA CALDAIA A PELLETTI UBICATA IN ALTRA UNITA' AL PIANO TERRA NON ESECUTATA. AL PIANO SUPERIORE, UNITA' ABITATIVA NON ABITATA DA MOLTO TEMPO COMPLETAMENTE AUTONOMA DAI VANI AL PIANO TERRA COMPOSTA DA SCALA ESTERNA E BALLATOIO, CUCINA, 2 CAMERE (INFILTRAZIONI IN UNA DI QUESTE DAL TETTO), SOGGIORNO WC, DISIMPEGNO E SOFFITTA-DEPOSITO AL PIANO, COMPLETA DI PAVIMENTAZIONI (SALTATA IN CUCINA), RIVESTIMENTO, INTONACI E VECCHIE PITTURAZIONI, CONTROSOFFITTURE IN LEGNO, SERVIZI SANITARI, INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO E TAPPARELLE PLASTIFICATE, INFISSI INTERNI IN LEGNO, IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, DI SCARICO, TUTTI RISALENTI AGLI ANNI '70 IN STATO DI ABBANDONI. LA SOFFITTA, ALLO STATO GREZZO E CON SOLAIO DI COPERTURA INCLINATO CON ACCESSO DAL BALLATOIO ESTERNO.

Impianti:

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anni 1960
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	pessimo
Epoca di realizzazione/adequamento	1960
Impianto a norma	NO
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenze catastali

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup reale lorda	47,47	1,00	47,47
piano primo	sup reale lorda	144,53	1,00	144,53
		192,00		192,00



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

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di avellino;

Ufficio tecnico di Scampitella (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI ed agenzie on line.

8.3 Valutazione corpi:**UNITA' IMMOBILIARE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.565,12.

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	47,47	€ 320,00	€ 15.190,40
piano primo	144,53	€ 320,00	€ 46.249,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.440,00
obsolescenza piano primo detrazione di € 13874,88			€ -13.874,88



ripristino impianti piano primo detrazione di € 3000.00	€ -3.000,00
Valore corpo	€ 44.565,12
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 44.565,12
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.565,12

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNITA' IMMOBILIARE		192,00	€ 44.565,12	€ 44.565,12

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.850,00

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: € 42.715,12

Data generazione:
17-04-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Delli Carri

