
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **72/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Rita Maio
Codice fiscale: MAIRT172R48A783C
Studio in: Via Adelperga 9 - Benevento
Email: architetto.ritamaio@gmail.com
Pec: rita.maio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: F. 39 p.lla 123 sub 5

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

-----, foglio 39, particella 123, subalterno 5, indirizzo Via Santa Maria n. 60, comune Montesarchio, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 118 mq, rendita € 296,96

2. Stato di possesso

Bene: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: F. 39 p.lla 123 sub 5

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: F. 39 p.lla 123 sub 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: F. 39 p.lla 123 sub 5

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO SPA

5 Comproprietari

.

Beni: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: F. 39 p.lla 123 sub 5

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016



Lotto: 001

Corpo: F. 39 p.IIa 123 sub 5

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: F. 39 p.IIa 123 sub 5

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA SANTA MARIA N. 60 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 62.567,75



Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione
VIA SANTA MARIA N. 60

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: F. 39 p.lla 123 sub 5.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA SANTA MARIA N. 60

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 39, particella 123, subalterno 5, indirizzo Via Santa Maria n. 60, comune Montesarchio, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 118 mq, rendita € 296,96

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è sito nel centro storico del comune di Montesarchio, in provincia di Benevento, alla Via Santa Maria n. 60, identificato catastalmente al Foglio 39 Particella 123 sub 5. L'immobile si colloca in una zona residenziale, panoramica, ricca di attrazioni storiche, con un grado di urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione".

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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/uffici

Importanti centri limitrofi: Nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO.

Attrazioni storiche: Castello e Torre di Montesarchio/ Museo Archeologico del Sannio Caudino.

Principali collegamenti pubblici: Linee extraurbane



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro
a in data 27/06/2022 ai nn. 6794/5657.

iscritto/trascritto

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 39 p.lla 123 sub 5

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:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si fa presente che dai registri del Comune di Montesarchio non risulta nessun titolo abilitativo a nome di _____, nata a Montesarchio il 27/09/1956, inerente il fabbricato sito alla via Santa Maria in catasto al fg.39 p.la 123/sub 5.

Per quanto riguarda l'epoca di costruzione dell'immobile dalla tavola del piano di recupero che si allega alla presente relazione, risulta classificato come epoca di costruzione dal 1600 al 1700.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 1/12/2022
Zona omogenea:	A" CENTRO STORICO CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE, rientra nell'AREA ARCHEOLOGICA TIPO B;
Norme tecniche di attuazione:	l'immobile individuato catastalmente al foglio 39 particella 123/sub5 del Comune di Montesarchio ricade: - nel vigente Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno "R.U.A." - ZONA DI RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE E DI RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO; - nel Piano Urbanistico Comunale in zona "A" CENTRO STORICO CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE, rientra nell'AREA ARCHEOLOGICA TIPO B; - nel comparto n. 2 del Piano di Recupero "RISANAMENTO CONSERVATIVO"; - nella ZONA "C" del Parco Regionale del Taburno-Camposauro; nel "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-Rischio Frana" relativamente ai bacini LiriGarigliano e Volturno" AREA A RISCHIO POTENZIALMENTE ALTO "RPA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si fa presente che dai registri del Comune di Montesarchio non risulta nessun titolo abilitativo a nome di [redacted], nata a Montesarchio il 27/09/1956, inerente il fabbricato sito alla via Santa Maria in catasto al fg.39 p.lla 123/sub 5. Per quanto riguarda l'epoca di costruzione dell'immobile dalla tav. del piano di recupero che si allega stralcio risulta classificato come epoca di costruzione dal 1600 al 1700.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **F. 39 p.IIa 123 sub 5**

L'immobile oggetto di stima è in muratura e si sviluppa su tre piani, Piano Seminterrato ad uso Cantina e Deposito; Piano Terra ad uso abitativo e Piano Primo ad uso Deposito. Al bene in esame si accede lungo Via Santa Maria al n. 60, esternamente l'immobile si presenta con un rivestimento in pietra di forma irregolare, intonacato e tinteggiato di colore bianco. All'immobile si accede da un ampio terrazzo pavimentato, a Nord-Est del terrazzo attraverso dei gradini si accede alla Cantina e al Deposito ubicate al piano seminterrato, che, si presentano, alla data del sopralluogo, allo stato grezzo, cioè privi di pavimentazione, intonaco e rifiniture. Il piano terra si compone di un ingresso, soggiorno, cucina e camera; al bagno si accede attraverso un secondo ingresso esterno. A Nord-Ovest del terrazzo, attraverso una scala si accede al primo piano dell'immobile, composto da due vani deposito di altezza interna variabile. Nel complesso l'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione, con rifiniture datate e da ripristinare, impianti o inesistenti o da ripristinare, così come la pavimentazione e la tinteggiatura. Alcuni solai con struttura in legno di sezione circolare, sovrastate da un orditura secondaria di travetti in legno, sono in pessime condizioni, tanto è vero, è stato necessario intervenire con opere provvisorie e puntellare alcuni solai. Nel complesso l'immobile necessita di una totale ristrutturazione sia all'interno che all'esterno.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **242,25**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile tra 2.70 mt e 3.60 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione, necessita di una totale ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Note: L'ingresso è composto da due accessi. Un cancello ad anta singola ed un cancello a doppia anta, entrambi in ferro in buone condizioni.
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: plastica protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento e rivestimento in pietre condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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:

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene, ottenuto moltiplicando la superficie reale di ogni stanza/locale/vano con degli opportuni coefficienti correttivi legati sostanzialmente alla destinazione d'uso. In tal modo si ottiene la superficie commerciale totale espressa in mq da cui si otterrà il valore del bene. Si precisa che come già evidenziato nelle diffonità urbanistiche, l'immobile si presenta con una destinazione d'uso di fatto diversa da quella autorizzata. Quindi la Consulente, effettuerà la stima del bene sulla base della destinazione d'uso legittima ed autorizzata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Seminterrato Deposito	sup lorda di pavimento	14,84	0,25	3,71
Piano Seminterrato Cantina	sup lorda di pavimento	26,00	0,25	6,50
Piano Terra abitazione	sup lorda di pavimento	91,21	1,00	91,21
Piano Terra Terrazzo a servizio pertinenziale esclusivo dell'immobile	sup lorda di pavimento	33,64	0,50	16,82
Piano Primo Deposito	sup lorda di pavimento	46,38	0,25	11,60
Piano Primo Deposito	sup lorda di pavimento	30,18	0,25	7,55
		242,25		137,38

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023



Zona: MONTESARCHIO Zona OMI B1/Centrale/CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo Popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 275 € per Accessori/450 € per abitazioni di tipo e

Valore di mercato max (€/mq): 350 € per accessori/600€ per abitazioni di tipo ec

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di " stima sintetico - comparativo ". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con caratteristiche simili, una volta immesso sul stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni ed opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipo-catastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento.

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: Montesarchio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min 450 €/mq - Max 600 €/mq;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato.



8.3 Valutazione corpi:**F. 39 p.lla 123 sub 5. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.567,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Seminterrato Deposito	3,71	€ 275,00	€ 1.020,25
Piano Seminterrato Cantina	6,50	€ 275,00	€ 1.787,50
Piano Terra abitazione	91,21	€ 500,00	€ 45.605,00
Piano Terra Terrazzo a servizio pertinenziale esclusivo dell'immobile	16,82	€ 500,00	€ 8.410,00
Piano Primo Deposito	11,60	€ 300,00	€ 3.480,00
Piano Primo Deposito	7,55	€ 300,00	€ 2.265,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.567,75
Valore corpo			€ 62.567,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.567,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.567,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F. 39 p.lla 123 sub 5	Abitazione di tipo popolare [A4]	137,38	€ 62.567,75	€ 62.567,75

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: **€ 62.567,75****Allegati**

Documentazione Catastale
 Documentazione Comune Montesarchio
 Documentazione Fotografica

Data generazione:
 23-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Rita Maio

