
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MPS**

contro: r

N° Gen. Rep. **83/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch Angela Maria Razzano
Codice fiscale: RZZNLM65D411145L
Studio in: Via Cadorna - San Salvatore telesino
Email: angela.razzano@virgilio.it
Pec: angelamrazzano@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Unico

Categoria: Porzione di immobile [P]

Intestato a _____ nato a Benevento il _____ giorno 15, particella 634, subalterno 7, indirizzo via Forestieri 43 , piano T - I, comune Airola, categoria A/4, consistenza 7.5, superficie 209, rendita € 278.89

2. Stato di possesso

Bene: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Unico

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: BANCA MPS, BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC. COOP. A RESP. LIMITATA

5. Comproprietari

Beni: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)



Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Forestieri 43 - 45 - 47 - Airola (BN)

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 49.614,45



Beni in **Airola (BN)**
Località/Frazione
via Forestieri 43 - 45 - 47

Lotto: 001 - Lotto Unico

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: **Unico.**

Porzione di immobile [P] sito in **Airola (BN)**, via Forestieri nn. **43-45-47**

Note: Il bene è inserito in cortina di fabbricati in linea, prospicienti tutti la stessa via di accesso. Esso è rappresentato da una unità immobiliare funzionalmente indipendente, distribuita su due livelli. Dotato di due accessi su via pubblica (numeri civici 45 e 47) e di un accesso da corte interna comune indicate con particella 1557 (numero civico 43).

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: residenza: in Cervinara - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: in separazione dei beni - Data Matrimonio: 25-11-2006

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si veda estratto di matrimonio allegato alla presente relazione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Benevento , luglio 15, particella 634, subalterno 7, indirizzo via Forestieri 43 , piano T - I, comune Airola, categoria A/4, consistenza 7.5, superficie 209, rendita € 278.89

Derivante da: Dal 16/11/1999 il bene è individuato dalla particelle graffate 634-2277. Dal 9/11/2015 esso viene variato in part 634/1 e 634/6 graffate Dal 9/11/2015 esso viene variato in part 634/1 e 634/6 graffate Dal 1/07/2018 acquisisce l'attuale numerazione di part 634/7

Confini: Confina con corte 1557 f.15, con strada di accesso via Forestieri, con part 631 f.15

Note: La part. 1557 attualmente area (ex ente urbano, ex corte) è dall'impianto meccanografico un accessorio comune anche alla part 634/2277 che ha originato l'attuale part. 634/7. Preso l'Agenzia del Territorio, la scrivente ha visionato un accertamento del 16/06/1943 da cui si evince che la part. 1557 già all'epoca, era comune anche alla particella 634/7 (ex 634/2277).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve variazione di sagoma - mancanza di una finestra a piano terra

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: presentazione di corretta rappresentazione dell'edificio nel suo complesso per correzione di sagoma e presenza di una finestra a piano terra, non risultante dalla planimetria attualmente agli atti.

presentazione pratica e spese tecniche: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: in base all'accertamento



dell'Agezia del Territorio del 16/061943, la particella 1557 (area urbana) è comune anche all'originaria particella rappresentante il bene immobile oggetto di vendita, la n 2277 e 634 graffate.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Sito in una zona esclusivamente residenziale, fatta di stradine strette, che si aprono su spazi più ampi in confluenza con altre strade e/o piazze. I fabbricati circostanti sono mediamente utilizzati, alcuni infatti risultano degradati e disabitati come il bene in oggetto. Il grado di manutenzione degli spazi pubblici è buono, la zona risulta anche ben pulita. In particolare il fabbricato è prospiciente una via utilizzata anche dalle automobili.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Montesarchio .

Attrazioni paesaggistiche: Airola è dominata dal monte Tairano, dai resti del medioevale castello adagiato sulla collina di Monteoliveto a cui fa da sfondo il massiccio del Taburno.

Attrazioni storiche: Airola è ricca di edifici di notevole interesse storico e architettonico, che testimoniano un passato illustre, e di numerose chiese fra cui la più importante, quella della SS. Annunziata.

Principali collegamenti pubblici: FERMATA FERROVIARIA TRATTE REGIONALI , FERMATA AUTOLINEA DI COLLEGAMENTO REGIONALE

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Le condizioni del bene, necessitante di interventi sismici locali e carente da un punto di vista di finiture ed impianti, non permettono il suo utilizzo senza effettuare preventivamente interventi di manutenzione anche straordinaria e risanamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA MPS contro _____ ; A rogito di Unep - Tribunale di Benevento in data 31/05/2021 ai nn. 2473 iscritto/trascritto a Conservatoria di Benevento in data 24/06/2021 ai nn. 6664/5308; Oggetto di pignoramento: p.p. abitazione di tipo popolare A/4 in Airola f. 15 part. 634/7.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SOC. COOP. A RESP. LIMITATA contro _____ ; Derivante da: garanzia a mutuo; A rogito di notaio Marina Capone in Airola in data 01/12/2000 ai nn. 47342 iscritta + in data 14/12/2000 ai nn. 12790/1119; Importo ipoteca: L. 173000000; Importo capitale: L. 150000000; Note: L'ipoteca è



Titolare/Proprietario: oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marina Capone, in data 21/11/2018, rep. n. 98632/24181 ; trascritto a Benevento, in data 29/11/2018, ai nn. 13083/10480.

Note: Il bene trasferito è identificato catastalmente al f. 15 part. 634/7

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Porzione di immobile [P]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Il bene dalle caratteristiche costruttive e distributive risale a data anteriore al 1967.

Per esso le ricerche documentali non hanno avuto un esito positivo.

L'ufficio tecnico del comune di appartenenza dopo aver effettuato l'ispezione per nominativo di tutti gli intestatari noti e relativamente al bene in oggetto, ha risposto che non risulta alcuna richiesta di autorizzazione a costruire oppure ad eseguire qualsiasi altro tipo di intervento manutentivo o di altra natura.

Il confronto di conformità è stato effettuato con riferimento alla planimetria catastale storica estratta dall'Agenzia del Territorio. Tale planimetria risale al 12/10/1939. La rappresentazione del bene su tale elaborato, sia pur approssimata e schematizzata (all'epoca gli angoli murari venivano spesso squadrati, anche laddove non si presentavano a 90') corrisponde ai volumi attualmente esistenti per il piano terra. Per il primo piano, anch'esso indicato, si ritiene che all'epoca ci sia stato un errore di rappresentazione. Sebbene già nel 1939, il fabbricato venisse indicato come costituito da piano terra e primo, la rappresentazione del livello superiore non è sovrapponibile al piano terra.

Ad oggi si può dire che

- la porzione di fabbricato posta al piano terra era già esistente all'anno 1939;
- le caratteristiche costruttive del piano superiore, sono anch'esse compatibili con una edificazione di antica data, e comunque precedente almeno all'anno 1967.

Si evince che non sono rilevabili difformità edilizie.

7.2 Conformità urbanistica:

Porzione di immobile [P]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.2 del 12/01/2005 - di Consiglio Provinciale n. 21 del 2704/2005 e Decreto di Approvazione del Presidente della Provincia di Benevento n. 15 del 26/05/2005 e pubblicazione BURC



Zona omogenea:	A - Centro Storico - Zona Residenziale di Risanamento e Conservazione Ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Si allegano al presente rapporto di stima.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3.00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12 mt ed in ogni caso non superiore a quella degli edifici all'intorno
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	A meno di deroga per adeguamento igienico funzionale (aumento del carico urbanistico pari al 5% del costruito e comunque non superiore a 50 mc)), sull'immobile sono possibili solo interventi conservativi e di risanamento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Porzione di immobile [P]** di cui al punto **Unico**

L'unità è dotata di due ampie camere al piano terra, oltre a servizio igienico e deposito sottoscala. Al piano primo ulteriori due ambienti oltre accessori. I due livelli sono collegati tra di loro tramite una scala a tre rampe posta in ambiente chiuso. Le distribuzioni e funzioni di ogni ambiente si evincono anche dai grafici di rilievo allegati. Il bene non risulta immediatamente abitabile, esso necessita quantomeno di intervento di manutenzione straordinaria e recupero. Si rappresenta che nel corso delle operazioni, al fine di poter effettuare accesso in sicurezza al piano superiore, il creditore ha autorizzato la scrivente ad effettuare tramite impresa edile, operazioni di puntellamento dei solai di interpiano (terra/primo) relativi all'ambiente cucina ed al vano scala. Tali solai, a vista molto vetusti, presentavano intradossato in travi in legno sormonato da tavolato in legno. Il tutto era occultato da carta da parati rigonfia ed a tratti sconnessa e lesionata. Le operazioni effettuate con impresa hanno riguardato in primo luogo l'eliminazione della carta nelle zone in cui essa era più degradata e sconnessa, al fine di osservare lo stato del tavolato sottostante. Successivamente sono stati inseriti puntelli in ferro (per l'ambiente vano scala) e puntelli in legno (per l'ambiente cucina) al fine di rendere sicura la fruizione delle stanze al primo piano. L'indagine dello stato attuale ha riguardato anche le coperture dell'immobile. È stato all'uopo effettuato un rilievo fotografico con drone, che ha permesso di statuire anche le condizioni della copertura, in specie del manto di tegole che chiude tale ultimo livello. Il rilievo con drone ha evidenziato la presenza di due buchi nel manto, attraverso cui ad oggi l'acqua piovana è libera di infiltrarsi all'interno, sul



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla base della stima è la superficie commerciale, quale superficie comprensiva al 100% dei muri interni e perimetrali, al 50% di muri a confine. Inoltre, come dettato dal D.P.R. n. 138/98, i balconi ed il porticato vengono computati al 30% della superficie lorda reale fino a 25 mq; 10% sulla quota eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	100,30	1,00	100,30
porticato piano terra	sup lorda di pavimento	8,47	0,30	2,54
balconi piano primo	sup lorda di pavimento	3,89	0,30	1,17
residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	110,92	1,00	110,92
		223,58		214,93

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: I sem anno 2023

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

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

Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico comparativo al fine di determinare il Valore di Mercato del bene attraverso la comparazione con valori assunti da beni simili localizzati nella stessa area. Il valore reperito nel corso delle indagini effettuate sul territorio oscilla tra 300 e 500 euro. E' stato inoltre interrogato il Borsino Immobiliare che ha fornito un valore compreso tra 370 e 390 euro. Più alto il valore estratto dalla Banca Dati OMI compreso tra 500 e 700. Effettuare la media tra i tre intervalli determinati porta ai seguenti valori: $(400+380+600)/3= 460$ euro/mq A tale valore come vedremo, verrà applicato un coefficiente che tiene conto delle singole caratteristiche del bene relativamente a vetustà, stato manutentivo e di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di airola.

8.3 Valutazione corpi:**Unico. Porzione di immobile [P]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.075,82.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale piano terra	100,30	€ 460,00	€ 46.138,00
porticato piano terra	2,54	€ 350,00	€ 889,00
balconi piano primo	1,17	€ 350,00	€ 409,50
residenziale piano primo	110,92	€ 460,00	€ 51.023,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.459,70
coefficiente di differenziazione di vetustà di conservazione e manutenzione			€ -39.383,88
Valore corpo			€ 59.075,82
Valore Accessori			€ 59.075,82
Valore complessivo intero			€ 59.075,82
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.075,82

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Porzione di immobile [P]	214,93	€ 59.075,82	€ 59.075,82

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.861,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente divisibile. Da un punto di vista distributivo-funzionale esso è da ritenersi unità unica che necessita di interventi di manutenzione straordinaria e recupero strutturale locale. L'appetibilità dell'intero lotto è data anche dalla sua attuale estensione e distribuzione sui due livelli abitativi, nonchè dalla possibilità, dopo l'acquisto di poterlo rifunzionalizzare per intero. Nel caso di frazionamento orizzontale, tale appetibilità diminuirebbe notevolmente. Di contro, un frazionamento verticale non risulta possibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.614,45
---	--------------------



Allegati

- 1.0 Verbale di sopralluogo e avvisi.
- 2.0 Documentazione acquisita presso Ufficio di Stato civile: Estratto di matrimonio
- 3.0 Documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico Comunale –richiesta ed estratto, NTA.
- 4.0 Documentazione catastale : mappa e visura storica, elaborato planimetrico e planimetria catastale attuale e storica: I e II parte.
- 5.0 Visura ipocatastale aggiornata
- 6.0 Documentazione acquisita presso Agenzia delle Entrate: atto di affitto
- 7.0 Rilievo di stato attuale scala pianta piano terra e pianta piano primo
- 8.0 Rilievo con drone
- 9.0 Rilievo fotografico

Data generazione:

21-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch Angela Maria Razzano

