
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unione Banche Italiane soc.coop per azioni**

contro: 


N° Gen. Rep. **240/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Francesco Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC67P17A783U
Partita IVA: 01233990629
Studio in: Benevento – Via S. Gaspare del Bufalo 3
Telefono: 0824325229
Fax: 0824325229
Email: francesco.bozzi@ingpec.eu
Pec: francesco.bozzi@ingpec.eu



Beni in Morcone (Benevento)

Località/Frazione
Via degli Ortaggi n. 38

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] sita in Morcone (Benevento) CAP: 82026,
Via degli Ortaggi n. 38 con sottostante locale cantina.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] ena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

ne legale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

- foglio 53, particella 375, subalterno 12, indirizzo Via degli Ortaggi n. 38 , piano S1-T, Comune di Morcone , categoria A/4, classe 7, consistenza 4,5 vani , superficie catastale 91 mq, rendita € 302,13

Derivante da: Variazione del 25/03/2016 n. 3033.1/2016 in atti dal 25/03/2016 (protocollo n. BN0022599)

Confini: L'unità immobiliare in esame confina con altri sub. della particella 375 non identificabili in quanto manca agli atti dell'Agenzia del Territorio l'elaborato planimetrico.

Conformità catastale:

L'attuale identificazione catastale del cespite immobiliare eseguito (foglio 53 particella 375 sub 12), è stata generata a seguito della redazione da parte dello scrivente di una nuova planimetria con sistema Docfa rappresentativa dell'attuale stato dei luoghi che ha comportato la soppressione delle due particelle catastali esegutate (foglio 53 particella 375 sub 5 e sub 8) Tale aggiornamento catastale si è reso necessario in quanto dal confronto tra le planimetrie catastali in atti relative alle due unità immobiliari esegutate ed il rilievo effettuato dallo scri-



vente sono emerse alcune discordanze, in particolare: una diversa distribuzione degli spazi interni e la circostanza che le due unità immobiliari esegutate non sono due entità indipendenti bensì sono in comunicazione tra loro per mezzo di una scala interna.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione con sottostante locale cantina sita nel centro storico del Comune di Morcone (Bn) in via degli Ortaggi n. 38

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico ridotto con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (ad eccezione dei parcheggi).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Non si sono rilevati vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di a favore della Banca 24-7 S.p.A" con sede in Bergamo (BG) codice fiscale n.02805490162 contro [REDACTED]

[REDACTED] - Importo ipoteca: € 112500 - Importo capitale: € 75000

Rogito: dott. Filippo Improta notaio in Napoli in data 23/03/2007 ai nn. 86871 - iscritta a Benevento in data 02/04/2007 ai nn. 4799 1295

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore della massa dei creditori: diversa denominazione della massa dei creditori: "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A. con sede in Ber contro [REDACTED] - ,

[REDACTED] trascritto a Benevento in data 27/08/2014 ai nn. 8039 6674

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non specificate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Come si evince dall'allegato attestato di prestazione energetica si ha che l'unità immobiliare è di classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 - Unità immobiliare foglio 53 particella 375 sub 8

Titolare/Proprietario: Al ventennio l'originario mappale 375 subalterno 4 (subalterno da cui deriva il sub 8) risultava intestato per la proprietà al sig. [REDACTED]

Il suddetto immobile era pervenuto in forza di atto di donazione a rogito dott. Luigi Michele Delli Veneri, in data 16 settembre 1983 rep. n. 16.775 con il quale il predetto riceveva lo stesso dalla sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà. - In forza di atto di assegnazione
A rogito: notaio Delli Veneri (Bn) in data 16/09/1983 ai nn. 16.775 - trascritto a: Benevento in data 22/09/1983 ai nn. 8.310 7.589

Titolare/Proprietario: Per strumento atto pubblico del 9 settembre 1997 a repertorio n. 41.718 del notaio Delli Veneri di Benevento l'originario mappale 375 subalterno 4 passava in proprietà al signor [REDACTED] per

la proprietà in forza di atto di compravendita

A rogito: notaio Delli Veneri di Benevento in data 09/09/1997 ai nn. 41.781 - trascritto a: Benevento in data 23/09/1997 ai nn. 8431 7365

Titolare/Proprietario: Per strumento atto pubblico del 23 marzo 2007 a repertorio n. 86.870 del notaio Filippo Improta di Napoli il mappale 375 subalterno 8 (ex sub. 4) passava di proprietà ai signori: [REDACTED]

per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED] - In forza di atto di

compravendita **A rogito:** notaio Filippo Improta di Napoli in data 23/03/2007 ai nn. 86.870 - trascritto a: Benevento in data 02/04/2007 ai nn. 4798 2783

6.2 - Unità immobiliare foglio 53 particella 375 sub 5

Titolare/Proprietario: Al ventennio l'originario mappale 375 subalterno 5 risultava intestato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Il suddetto immobile era pervenuto in forza di successione apertasi in data 28 dicembre 1990, registrata presso l'Ufficio del Registro di Benevento in data 14 giugno 1991 al n. 80 Vol. 475 e trascritta a Benevento in data 22 novembre 1993 ai n.ri 10.201/8.492 successivamente rettificata con denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Benevento in data 8 gennaio 2002 al n. 72 Vol 666 e trascritta a Benevento in data 18 settembre 2003 ai n.ri 11.898/8.416 con le quali i predetti ricevevano il suddetto immobile dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

Titolare/Proprietario: Per strumento atto pubblico del 9 settembre 1997 a repertorio n. 41.718 del notaio Delli Veneri di Benevento il mappale 375 subalterno 5 passava in proprietà al signor [REDACTED] in forza del suddetto atto di compravendita trascritto a Benevento in data 23/09/1997 ai nn. 8431 7365

Titolare/Proprietario: Per strumento atto pubblico del 23 marzo 2007 a repertorio n. 86.870 del



notaio Filippo Improta di Napoli il mappale 375 subalterno 5 passava di proprietà ai signori: -
 [redacted] per la
 quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con
 [redacted] per la quota 1/2 di
 piena proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted] - In forza del suddetto
 atto di compravendita trascritto a Benevento in data 02/04/2007 ai nn. 4798 2783

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Le unità immobiliari esegutate non sono state oggetto di pratiche edilizie

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Le unità immobiliari sono prive di titoli abilitativi autorizzativi e fanno parte di un fabbricato che è stata costruito in data antecedente il 1967 (inizio secolo). L'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato in data 30/10/1990
Zona omogenea:	"A: Preesistenza Centro Storico"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità urbanistica: Il fabbricato è privo di titoli abilitativi autorizzativi ed è stato costruito in data antecedente il 1967.

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

Trattasi di un'unità abitativa ubicata nel centro storico del Comune di Morcone in via degli Ortaggi n. 38 nella zona alta del paese caratterizzata da una scomoda viabilità carrabile con assenza di parcheggi e da strade pedonali acclivi che consentono l'accesso agli immobili. Nel caso in esame, difatti, l'abitazione ha il portone di ingresso principale raggiungibile esclusivamente a piedi in quanto ubicato lungo una scalinata che a partire dalla sottostante strada carrabile si dirama fino ad esso. L'appartamento è composto da una cucina-ingresso, un soggiorno, una stanza da letto, un disimpegno ed un wc ed ha la particolarità di essere in collegamento attraverso una rampa di scale interna con un locale cantina sottostante accessibile anche direttamente dall'esterno per la presenza di un portone di ingresso su Via degli Ortaggi. L'abitazione ha una superficie lorda commerciale di circa mq 55 con un'altezza interna di 2.52 mt. mentre il locale cantina ha una superficie lorda di circa 32,00 mq. con un'altezza interna di 2,93 mt.



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

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

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

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

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **da normalizzare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

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



Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da normalizzare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla superficie lorda commerciale che è stata calcolata in conformità alla norma UNI 10750 e cioè come somma:

a) delle superficie coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature nella misura del 100 % per le pareti divisorie interne non portanti, 50% pareti portanti interne e perimetrali, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari;

b) delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;

c) delle superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box, ecc.

In merito alla ponderazione della superficie commerciale, è necessario chiarire che si è considerato un coefficiente di ponderazione pari ad 1 per tutte quelle superfici a destinazione principale (abitazioni, attività commerciali, ecc.), invece, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione in genere minori dell'unità, per ambienti (pertinenze e accessori) il cui grado di appetibilità e utilità risulta inferiore, anche in funzione del fabbisogno ordinario valutato in base al mercato immobiliare di riferimento.

La norma Uni 10750 riporta i seguenti coefficienti per la ponderazione commerciale: a) Superficie coperta = 1 b) Superficie scoperta: - verande = 0,60 - pati e porticati = 0,35 - balconi e terrazzi coperti = 0,35 - balconi e terrazzi scoperti = 0,25 - giardini di appartamento = 0,15 - giardini di villa o villino = 0,10 c) pertinenze = variabile.

Ovviamente tali coefficienti sono di carattere puramente indicativo e non inderogabili per la valutazione della superficie commerciale, in quanto occorre valutare il contesto in cui si opera, il mercato immobiliare di riferimento e le caratteristiche di ciascun elemento accessorio e/o pertinenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
Cantina	sup reale lorda	32,00	0,5	16,00
		87,00		71,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2014

Zona: Morcone

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 990

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

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare il valore di mercato attuale del bene pignorato ovvero il più probabile prezzo che per esso potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita in condizioni ordinarie. La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando per il bene immobile da valutare un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta

Con tale metodologia il bene pignorato è stato stimato per confronto con altri aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie lorda commerciale", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili, dove la superficie lorda commerciale viene considerata per intero nel caso di ambienti a destinazione principale (abitazioni, attività commerciali ecc.), invece, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione, per ambienti il cui grado di appetibilità e funzionalità risulta inferiore.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Comune di Morcone - Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Agenzie Immobiliari .

Parametri medi di zona per destinazione principale con le caratteristiche dell'immobile da stimare (€/mq.) 650 €/mq

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	71,00	€ 650,00	€ 46.150,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova:

€ 46.150,00**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Lotto</i>	<i>Superficie Lorda commerciale</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quote disponibili alla vendita</i>
A	Unico lotto	71,00	€ 46.150,00	€ 46.150,00



Allegati

- Allegato 1) Visura storica catastale
- Allegato 2) Docfa con nuova planimetria catastale
- Allegato 3) Mappa catastale
- Allegato 4) Rilievo fotografico (esterno)
- Allegato 5) Pregresse planimetrie catastali in atti
- Allegato 6) Certificati rilasciati dal Comune di Morcone
- Allegato 7) Elenco subalterni
- Allegato 8) Attestazione prestazione energetica

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi

