

Tribunale di Benevento

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ORGANA SPV s.r.l.

contro:

N° Gen. Rep. **30/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.11.2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria Protano**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE Lotto 001
+1**

Esperto alla stima: Arch. Giovanni Viglione
Codice fiscale: VGLGNN72P18Z133G
Studio in: Viale Umberto I, 133 - 82030
Foglianise
Email: gio.viglione@libero..it
Pec: giovanni.viglione@archiworldpec.it

Esperto Stimatore Arch. Giovanni Viglione



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Conte snc – Villanova del Battista (AV) – 83030

Lotto: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Corpo: PIANO SEMINTERRATO + PIANO TERRA+PIANO PRIMO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

– ;

foglio 1, particella 750, subalterno 1,2, Via Giovanni Conte snc, piano S1- T- 1°, Comune di Villanova del Battista (AV), categoria A/2 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 569,39; Sub.2 Categoria C/6, Classe 1, rendita 27,89.

2. Stato di possesso

Bene: Via Giovanni Conte, snc – Villanova del Battista– 83030

Lotto: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Conte, snc – Villanova del Battista– 83030

Lotto: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Accessibilità ai diversamente abili: SI al piano terra e seminterrato

4. Creditori iscritti

Bene: Via Giovanni Conte, snc – Villanova del Battista– 83030

Lotto: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Creditori iscritti: ORGANA SPV s.r.l. Via Vittorio Alfieri N.1 Conegliano (TV)

5. Comproprietari



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Nella documentazione è riportata la storia catastale delle particelle di nostro interesse, ed in particolare:

- unità immobiliare sita in Villanova del Battista (AV) censita nel catasto fabbricati del Comune di Villanova del B. con il foglio 1, particella 750 sub.1, categ. A/2 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 569,39; Sub.2 Categoria C/6, Classe 1, rendita 27,89, alla via Giovanni Conte snc;

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Nella documentazione è riportato quanto segue:

- *Nel ventennio i beni oggetto di pignoramento sono di titolarità dei signori nato a Villanova del Battista (AV) il _____ e _____ nata ad Avellino il _____ per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Romei Luisa il 08/04/2008, Repertorio 37643/15453 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/04/2008 ai NN.7606/5593 di formalità dai signori _____ nata in Svizzera (EE) il _____ e _____ . Ai signori sopra meglio generalizzati, quanto alienati, era pervenuto per successione in morte del signor _____ presentata presso l'Ufficio del Registro di Ariano Irpino il 04/09/2007 al N.53 volume 406 trascritta presso l'Agenzia delle entrate di Avellino – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare il 23giugno 2008 ai NN 13397/97776 di formalità. Al defunto quanto dichiarato in successione era pervenuto con atto del 12/07/1957, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Territoriale il 03/09/1957 al N.9888 di formalità.*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo popolare [A/2] sita in Villanova del Battista (AV) CAP: 83030, Via Giovanni Conte snc.

Note: Il Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Villanova del Battista (AV). con il foglio 1, particella 750 sub.1, categ. A/2 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 569,39; Sub.2 Categoria C/6, Classe 1, rendita 27,89, ha il fronte principale sulla via Giovanni Conte ed è delimitato da una piccola corte esclusiva di forma rettangolare, sul lato sinistro del fabbricato è posizionata una rampa di accesso ai locali



garage/deposito del seminterrato. L'anno di costruzione risale alla metà degli anni settanta, la struttura portante è in muratura di tufo. La copertura è a doppia falda con tegole tipo del luogo. La facciata principale e quella laterale e posteriore si presentano in cattivo stato di conservazione. L'unità abitativa si sviluppa su due livelli fuori terra, più un piano seminterrato, dove troviamo locali di deposito e un vano garage. Al piano terreno un ingresso cucina/soggiorno due camere e bagno, i locali risultano allo stato grezzo privi di rifiniture, sono da completare gli impianti elettrici idrici ecc. Mancano gli infissi interni, mentre gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato di colore bianco. Il piano primo anch'esso, si presenta allo stato privo di rifiniture ed è formato da un disimpegno e tre vani più terrazzo che affaccia sul prospetto principale. Il piano seminterrato è formato da un autorimessa, locali cantina e deposito, i piani sono collegati da una scala interna.

Quota e tipologia del diritto 500/1000

Eventuali comproprietari: _____ nata a Avellino il _____, in virtù di comunione dei beni.

. **Identificato al catasto Fabbricati:** Intestazione: _____ nato a Villanova del
_____ nata a Avellino il _____ foglio 1, particella
750, A/2 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita 569,39; Sub.2 Categoria C/6, Classe 1, rendita
27,89.

Millesimi di proprietà, parti comuni: NO

Confini: L'immobile confina con la strada Via Giovanni Conte, con la particella 576, con la particella 761, con la particella 982.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile si presenta allo stato non completo in quanto sono stati avviati lavori di ristrutturazione edilizia con titolo abilitativo, (Rilasciato dall'UTC del Comune di Villanova del Battista, prot.0003317 del 22/10/2011. Nello specifico presenta variazione degli spazi interni, realizzazione e demolizione di tramezzi (variazione degli spazi interni), con impianto idrico ed elettrico non completato, privo di interruttori e prese, assenza di elementi igienico-sanitari dei bagni, senza infissi interni, privo di ogni tipo di rifinitura. Manca una comunicazione di fine lavori.

Regolarizzabili mediante: 1 DOCFA.

1 docfa: € 900,00

Oneri Totali: € **900,00**

Note: per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'abitazione, è situata nel centro urbano di Villanova del Battista in provincia di Avellino. L'immobile si sviluppa su tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato, il piano di copertura è a doppia falda spiovente, la sua costruzione risale alla prima metà degli anni settanta nel centro extraurbano di Villanova del Battista lungo la strada via Giovanni Conte. Il comune è



situato nella parte nord-orientale dell'Irpinia, non lontano dal confine con la Puglia. Il territorio comunale ha un'estensione di 20,03 km² e si estende tra il torrente Fiumarella (affluente dell'Ufita) e la linea spartiacque appenninica percorsa da un'antica via della transumanza: il regio tratturo Pescasseroli-Candela, un largo sentiero erboso originatosi per il passaggio di uomini e animali da pascolo. Il territorio è in gran parte montano e pertanto il comune fa parte della comunità montana dell'Ufita. Boschi misti di conifere e latifoglie sorgono in varie località. Nel tenimento è attestata l'esistenza di una sorgente solfureo-ferruginosa in località Macchia di Faratro. Museo della civiltà contadina e Museo multimediale della transumanza.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: Centro

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Comune di Grottaminarda, Ariano Irpino

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: La chiesa di Santa Maria Assunta è stata ricostruita dopo i terremoti del 1930 e del 1980; custodisce alcuni dipinti del Seicento (attribuiti alla scuola pittorica di Luca Giordano) rappresentanti due scene della Via Crucis: la Caduta e la Deposizione dalla Croce.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea

3. STATO DI POSSESSO

Libero

Immobile non rifinito, in fase di ristrutturazione, i cui vani sono adibiti a deposito di beni mobili.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

***Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Romei Luisa il 08/04/2008, Repertorio 37644/15454 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/04/2008 ai NN. 7607/1207 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO s.p.a. con sede in Torino, contro i signori*

(per

i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale), per la complessiva somma di euro 195.000,00 (capitale di euro 130.000,00);

***Ipoteca legale** emessa da Equitalia S.p.a. il 08/07/2008 Repertorio 1790/2008 ai NN 15452/2846 di formalità in favore di Equitalia Avellino S.p.a. con sede in Avellino C.F. 00258260645 (domicilio ipotecario eletto Contrada Baccanico Avellino) e contro il signor*
(per i diritti pari a ½ di
proprietà) per la complessiva somma di euro 40.696,44 (capitale di euro 20.348,22);



Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Benevento il 01/03/2022 Repertorio 659 trascritto presso L'Agencia delle Entrate di Avellino il 13/04/2022 ai NN. 6162/5261 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO S.p.a. con sede Torino – C.F.0079996058 e contro i signori

e (per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: NO

Spese ordinarie annue gestione immobile: non pervenute

Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non quantificabili;

Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: NO

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Piano T SI, Piano S, SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli dotazioni condominiali

Attestazione prestazione energetica: Non presente

Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Nessuno, immobile in corso di ristrutturazione

Vincoli dello stato ex D.lgs 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI/PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/proprietario:

Intestazione:

, ad oggi (attuali/proprietari), entrambi residenti alla via G. Conte n. 40/B nel comune di Villanova del Battista (AV).

7. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo residenziale [A/2] sita in Villanova del Battista (AV) via Giovanni Conte snc;

Numero pratica: PROT. N. 324 DEL 20/01/1975,

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/01/1975 al n. di prot. 00

Rilascio in data 09/08/1975 al n. di prot. 324

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: AGIBILITA' NON PRESENTE

Numero pratica: PROT. N. 964 DEL 19/07/2007



Intestazione:

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO
Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 26/04/2007 al n. di prot. 1502

Rilascio in data 19/07/2007 al n. di prot. 964

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: AGIBILITA' NON PRESENTE

Numero pratica: PROT. N: 3317 del 22/10/2011

Intestazione:

Tipo pratica: SEGNALAZIONE CERTIFICATA ATTIVITA'
Per lavori: Ristrutturazione Edilizia

Presentazione in data 22/10/2011 al n. di prot. 3351

Rilascio in data 22/10/2011 al n. di prot. 3351

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: NON è presente la comunicazione di fine lavori.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

Abitazione di tipo civile [A/2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati eliminati dei tramezzi al piano primo, l'immobile nello stato di fatto, in seguito a sopralluogo si presenta in corso di ristrutturazione edilizia, probabilmente con titolo autorizzativo SCIA N.0003317 del 22/10/2011. Non esiste comunicazione di fine lavori. Inoltre rispetto il titolo edilizio originario risultano modifiche ai prospetti in particolare sono state modificate le solette aggettanti dei balconi, compreso nuove aperture. Pertanto le opere oggetto di abuso possono essere sanabili, previa autorizzazione in sanatoria;

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Lavori di ristrutturazione

Pratica tecnico per la SCIA in sanatoria: € 3000,00

Oneri e spese SCIA in sanatoria: € 1000,00

Oneri Totali: spese di sanatoria presunte: € 4000,00

Per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità urbanistica

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA



Abitazione di tipo civile [A/2]

Strumento Urbanistico adottato	PIANO DI RECUPERO
In forza della Legge Regionale	219 del 14/05/1981; legge 457 del 05/08/1978
Zona Omogenea	SI
Immobile sottoposto a vicolo urbanistico	SI
	Art. 1, il PdR è strumento attuativo degli interventi finalizzati: a) una migliore utilizzazione, risanamento, alla ricostruzione, in sintesi al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico. b) alla definizione dei caratteri urbanistici dei suoli liberi all'interno della delimitazione dell'intervento. Art. 2, gli interventi previsti dal PdR sono quelli consentiti dall'art 31 della legge n.457 del 05/08/1978; articolati per una migliore aderenza alla attuazione locale, così come segue: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi di manutenzione straordinaria.
Residua potenzialità edificatoria	NO
Altro	Volumi assentiti con Permesso a costruire in sanatoria N. 964 del 19/07/2007

Note sulla conformità: NON SI dichiara la conformità urbanistica

Note: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo Civile [A/2]** di cui al punto A

Fabbricato alla Via Giovanni Conte, snc – Villanova del Battista – 83030 è identificato al NCEU del Comune di Villanova del B. al foglio 1 particella 750 sub 1, sub 2. L'appartamento situato al piano terra, primo, più piano seminterrato ed è raggiungibile dalla strada comunale Via Giovanni Conte.



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: _____ nata a Avellino _____, proprietà ½, in virtù di regime in comunione dei beni

Superficie complessiva **mq 444,28 circa.**

Piano S1 - T° -1° più piano seminterrato

Anno di costruzione: 1975

L'intero fabbricato è composto da tre piani di cui uno seminterrato. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m.2.80.

Stato di manutenzione generale: immobile non completo, mancano le rifiniture.

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell'immobile sono fatiscenti, i cui vani sono adibiti a deposito, è evidente la ristrutturazione edilizia avviata in particolare al piano terra e primo. Manca ogni opera di rifinitura interna, gli intonaci sono in discrete condizioni, manca la tinteggiatura alle pareti. Le pavimentazioni sono in discrete condizioni ma risalgono al periodo di edificazione 1975, mancano i sanitari nei bagni, la stessa impiantistica è incompleta. Mancano le porte interne, il portone di ingresso è in buono stato, gli infissi delle finestre sono nuovi in alluminio pre-verniciato di colore bianco. Sono visibili tracce dell'impianto idrico e elettrico non completi. Quindi l'immobile si presenta in fase di ristrutturazione edilizia. Del tutto mancante l'impianto di riscaldamento. La facciata di ingresso è in cattivo stato di conservazione, in particolare gli intonaci sono fatiscenti, è necessario un 'intervento di ripristino, manca la ringhiera di protezione ai balconcini posti sul prospetto principale e posteriore.

Impianti: Non completi

Impianti conformità e certificazione

Impianto elettrico

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione	1975
Esiste impianto idrico	SI

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	

Condizionamento e climatizzatore:

Esiste impianto di condizionamento climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte

L'immobile dispone di ascensori e montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

UNI 10750:1998 Criteri per la Valutazione Patrimoniale. Per il calcolo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), il rilevatore deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
P-S Vani principali	Superf. Lorda pavimento	119,31	1,00	119,31
P-S Pertinenze comunicanti con vani principali	Superf. Lorda pavimento	26,49	0,50	13,24
P- S Piazzale retrostante	Superf. Lorda pavimento	231	0,10	23,1
P – T Vani principali	Superf. Lorda Pavimento	145,72	1,00	145,72
P – T Balconi	Superf. Lorda Pavimento	46,10	0,25	11,52
1° Piano Vani principali	Superf. Lorda Pavimento	125,22	1,00	125,22
1° Piano Balconi	Superf. Lorda Pavimento	24,69	0,25	6,17
		718,53		444,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II semestre 2022

Zona: Via Giovanni Conte, snc – Villanova del Battista– 83030

Esperto Stimatore Arch. Giovanni Viglione



Tipo di destinazione: Centro Urbano
Tipologia: Abitazione di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: in ristrutturazione:
Valore di mercato min (€/mq): 485
Valore di mercato max (€/mq): 580

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

I criteri di stima che sono stati applicati sono quelli maggiormente dettati dall'OMI, (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, integrati con informazioni raccolte da operatori del settore presenti nella zona.

Per la determinazione del valore di stima assegnato si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione in cui versa l'abitazione.

8.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Ufficio tecnico del Comune di Villanova del Battista (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Avellino;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 485 - 580 €/mq;

Altre fonti di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona (€ / mq.): si è scelto un valore inferiore alla media della zona visto lo stato di conservazione del fabbricato in € 400/mq

N.B.: Si premette che i parametri medi ritenuti maggiormente affidabili, sono quelli acquisiti direttamente in loco dal sottoscritto e sono inferiori (visto lo stato di consistenza dei vani) ai parametri forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI relativi al 2° semestre 2022.

8.3 VALUTAZIONE CORPO

A. Abitazione di tipo popolare [A/2]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.712,00.

I criteri di stima applicati sono:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
Abitazione	444,28 mq	euro 400/mq	euro 177,712

Stima sintetica comparativa

Valore a corpo	euro 177,712
Valore accessori	euro 0,00
Valore complessivo intero	euro 177,712
Valore complessivo diritto e quota	euro 177,712

Riepilogo:

ID	immobile	Superficie netta	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione tipo civile A/2	444,28 mq	177,712	177,712

8.4 Adeguamenti correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	euro 4.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	euro 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON è comodamente divisibile;

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **172.812,00**

Esperto Stimatore Arch. Giovanni Viglione



Allegati

Relazione fotografica;

Mappe, visure e planimetrie catastali;

Planimetria di rilievo fabbricato residenziale;

Certificazione Notarile;

Verbale di sopralluogo;

Pratiche Edilizie: Concessione edilizia N.324 del 09/08/1975

Pratiche Edilizie: Permesso a costruire in sanatoria N.964 del 19/07/2007

Pratiche Edilizie: SCIA del 22/10/2011 N. 3317

Data generazione 10/10/2023

L'Esperto alla stima

(Arch. Giovanni Viglione)

