
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco BPM spa**
(P.IVA: 10537050964)

N° Gen. Rep. **59/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/09/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. REMO FERRARO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Appartamento e garage siti in
Airola (BN) alla Via Sandro Pertini n. 59
ed identificati catastalmente al F. 15
p.lle 3535 sub 25 e sub 12

Esperto alla stima: Arch. Valeria Lampariello
Codice fiscale: LMPVLR80S44A783H
Partita IVA: 03116300645
Studio in: Via Vitulano 79 - 82016 Montesarchio
Email: lampariellovaleria4@gmail.com
Pec: valeria.lampariello@archiworldpec.it



Beni in **Airola (BN)**
Località/Frazione
Via Sandro Pertini n. 59

Lotto: 1 - Appartamento e garage siti in Airola (BN) alla Via Sandro Pertini n. 59 ed identificati catastalmente al F. 15 p.lle 3535 sub 25 e sub 12

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 19 aprile 2023 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile alla sig.

La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Andrea Davide Arnaldi, in data 1 giugno 2023 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Abitazione di tipo civile F. 15 p.la 3535 sub 25.

sito in Airola (BN), Via Sandro Pertini n. 59

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

_____, foglio 15, particella 3535, subalterno 25, indirizzo Via Sandro Pertini n. 59, interno 7 piano 3, comune Airola, categoria A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47.

Confini: L'immobile confina

nord: Mappale 3790, 3786;

sud: Mappale 3339;

ovest: Mappale 3401;

est: Mappale 3286, 3792.

Identificativo corpo: B – Garage F. 15 p.la 3535 sub 12.

sito in Airola (BN), Via Sandro Pertini n. 59

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 3535, subalterno 12, indirizzo Via Sandro Pertini n. 59, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 69,67.

Confini: L'immobile confina

nord: p.lla 3535 sub 11;

sud: p.lla 3535 sub 13;

ovest: p.lla 3535 sub 2;

est: p.lla 3286.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41°3'30.971"

EST 14°33'17.91"

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da:

- appartamento mansardato sito in Via Sandro Pertini n. 59 nel comune di Airola (BN), identificato catastalmente al F. 15 p.la 3535 sub 25, piano 3 interno 7, categoria A/2 classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47.
- deposito/garage sito in Via Sandro Pertini n. 59 nel comune di Airola (BN), identificato catastalmente al F. 15 p.la 3535 sub 12, piano S1, categoria C/6 classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 69,67.

L'intero fabbricato è situato in Via Sandro Pertini n. 59 nel comune di Airola (BN), si sviluppa per 3 piani fuori terra oltre in piano mansarda destinato, a residenza oltre il piano semiinterrato destinato a garage, oltre corte esterna. Al fabbricato si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile. La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata con telai orizzontali e verticali in cemento armato; i solai sono del tipo gettati in opera in cemento armato e laterizio, la copertura è



a falde inclinate con lastre in lamiera di acciaio.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 13 del 17 febbraio 1992 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, Concessione Edilizia in variante n. 5 del 13 gennaio 1995 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 1 febbraio 1996 per cambio di destinazione d'uso del sottotetto, rilasciate dal Comune di Airola (BN).



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento a circa 28 Km, Caserta a circa 28 Km..

Attrazioni paesaggistiche: giardino botanico, da Airola parte l'acquedotto carolino che conduce le acque alla Reggia di Caserta.

Attrazioni storiche: Castello feudale, Chiesa della SS. Annunziata, Chiesa e convento della SS. Concezione dei Frati Minori, Palaz-zo Montevergine.

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna



- Atti di asservimento urbanistico:
nessuna
- Altre limitazioni d'uso:
Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

Identificativo corpo: A: Abitazione civile F. 15 p.Ila 3535 sub 25
Identificativo corpo: B – Deposito/Garage F. 15 p.Ila 3535 sub 12

1. ISCRIZIONE del 26/07/2005 - Registro Particolare 3370 Registro Generale 12090
Pubblico ufficiale FACCHINATO FRANCESCA Repertorio 11981 del 18/07/2005

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 1216 Registro Generale 5966
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 112536/28 del 15/04/2009

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 19/12/2016 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 12459
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 3401/2816 del 14/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 4265 Registro Generale 5673
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 995/2023 del 19/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 240,00.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Identificativo corpo: A: Abitazione civile F. 15 p.Ila 3535 sub 25.
Identificativo corpo: B – Deposito/Garage F. 15 p.Ila 3535 sub 12



Situazione degli intestati dal 15/02/1994:

Da verificare proprietaria per 1000 / 1000 fino al 20/12/1996

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 15/02/1994 in atti dal 22/02/1995 (n. 535.2/1994)

Situazione degli intestati dal 20/12/1996:

Proprietà 1/2 in regime

di comunione dei beni fino al 29/01/2001

2 Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 29/01/2001

DATI DERIVANTI DA Atto del 20/12/1996 Pubblico ufficiale NOT.G.SALVI Sede MADDALONI (CE) Repertorio n. 2505 - COMPRAVENDITA Voltura n. 708.1/1997 in atti dal 02/05/1997

Situazione degli intestati dal 29/01/2001:

Proprietà 1/1 fino al 05/03/2001

DATI DERIVANTI DA Atto del 29/01/2001 Pubblico ufficiale NOTAIO MARINA CAPONE Sede AIROLA (BN) Repertorio n. 48337 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1668.1/2001 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/02/2001

Situazione degli intestati dal 05/03/2001:

Proprietà

1000/1000 fino al 26/03/2001

DATI DERIVANTI DA Atto del 05/03/2001 Pubblico ufficiale CAPONE Sede AIROLA (BN) Repertorio n. 48943 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 15 n. 1494 registrato in data 23/03/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 114449.1/2001 - Pratica n. 116210 in atti dal 23/04/2001

Situazione degli intestati dal 26/03/2001:

Proprietà 1000/1000

fino al 19/01/2005

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/03/2001 Pubblico ufficiale CAPONE Sede AIROLA (BN) Repertorio n. 49230 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 19 n. 1859 registrato in data 12/04/2001 - VENDITA Voltura n. 125797.1/2001 - Pratica n. 127447 in atti dal 04/05/2001

Situazione degli intestati dal 19/01/2005:

Proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 19/01/2005 Pubblico ufficiale FACCHINATO FRANCESCA Sede CERVINO (CE) Repertorio n. 11193 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1109.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/02/2005

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Airola (BN) si rileva che il fabbricato identificato catastalmente al F. 15 p.lle 3535 sub 25 e 35351 sub 12, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 13 del 17 febbraio 1992 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, Concessione Edilizia in variante n. 5 del 13 gennaio 1995 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 1 febbraio 1996 per cambio di destinazione d'uso del sottotetto, rilasciate dal Comune di Airola (BN).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

corpo: A - Abitazione civile F. 15 p.lle 3535 sub 25.

- Spessore muro che divide camera da letto e bagno dal corpo scala.

corpo: B – Deposito/Garage F. 15 p.lle 3535 sub 12



- Presenza di pilastro sul lato posterior destro.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

corpo: A - Abitazione civile F. 15 p.IIIa 3535 sub 25.

corpo: B – Deposito/Garage F. 15 p.IIIa 3535 sub 12

Note sulla conformità:

nessuna

Descrizione: di cui al punto **A - Abitazione civile F. 15 p.IIIa 3535 sub 25**

Gli immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da:

- appartamento mansardato sito in Via Sandro Pertini n. 59 nel comune di Airola (BN), identificato catastalmente al F. 15 p.IIIa 3535 sub 25, piano 3 interno 7, categoria A/2 classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47.
- deposito/garage sito in Via Sandro Pertini n. 59 nel comune di Airola (BN), identificato catastalmente al F. 15 p.IIIa 3535 sub 12, piano S1, categoria C/6 classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 69,67.

L'intero fabbricato è situato in Via Sandro Pertini n. 59 nel comune di Airola (BN), si sviluppa per 3 piani fuori terra oltre in piano mansarda destinato, a residenza oltre il piano seminterrato destinato a garage collegati tra loro da una scala interna, oltre corte esterna. Al fabbricato si accede mediante un cancello pedonale ed uno carrabile. La struttura portante dell'intero fabbricato è stata realizzata con telai orizzontali e verticali in cemento armato; i solai sono del tipo gettati in opera in cemento armato e laterizio, la copertura è a falde inclinate con lastre in lamiera di acciaio.

corpo: A - Abitazione civile F. 15 p.IIIa 3535 sub 25.

Appartamento mansardato sito al piano terzo del fabbricato e composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, disimpegno e balcone. L'altezza netta varia da un massimo di m. 2,55 ad un minimo di m. 1,25.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, con persiane esterne in alluminio. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Si rileva la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa. Inoltre, sulla parete del vano scala che confina con il bagno dell'appartamento, si rilevano macchie di umidità e muffa dovute probabilmente ad una perdita di acqua nel bagno.





1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,20**



Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto presente ma non è possibile costatarne la conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa
Impianto a norma	Impianto presente ma non è possibile costatarne la conformità

Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto presente ma non è possibile costatarne la conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,20	0,30	1,86
		106,20		101,86

Descrizione: di cui al punto **B – Deposito/Garage F. 15 p.lla 3535 sub 12**

Al piano seminterrato dell'intero fabbricato è posto un garage identificato catastalmente al F. 15 p.lla 3535 sub 12 categoria C/6 classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 69,67, adibito a garage e deposito. L' altezza netta è di mt 2,07, la pavimentazione è in ceramica, l'accesso al garage avviene tramite una porta basculante in acciaio. Gli intonaci sono del tipo civile.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **20,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
		20,00		10,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinaria età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di AIROLA, comune della provincia di Benevento. Il Comune di Airola risulta dotato dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali, istituti religiosi.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.



Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 800,00 €/mq (richiesta € 80.000 – immobile di mq 100,00) fino ad un massimo di 1.130,00 €/mq (richiesta € 135.000 – immobile di mq 120,00), con una richiesta media pari ad € 965,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2023, per la zona Centrale/ZONA CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 700,00 €/mq ed un massimo di 1000,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 850 €/mq).



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: AIROLA

Fascia/zona: Centrale/ZONA%20CENTRO%20ABITATO%20DEL%20CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

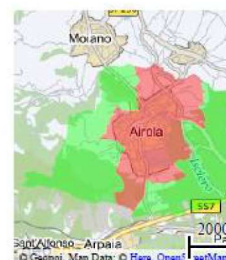
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	3,2	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	700	L	2,8	3,8	N
Box	Normale	350	450	L	1,6	2,2	N
Ville e Villini	Normale	950	1250	L	4,5	6,2	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Airola (BN),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Airola (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 800,00 €/mq (richiesta € 80.000 – immobile di mq 100,00) fino ad un massimo di 1.130,00 €/mq (richiesta € 135.000 – immobile di mq 120,00), con una richiesta media pari ad € 965,00.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura e manutenzione, una quotazione unitaria pari ad €/mq 600,00.

8.3 Valutazione corpi:

A – Appartamento F. 57 p.IIIa 3535 sub 25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	100,00	€ 600,00	€ 60.000,00

balcone	1,86	€ 600,00	€ 1.116,00
Valore corpo			€ 61.116,00
Valore complessivo intero			€ 61.116,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.116,00

B – Deposito/Garage F. 15 p.IIa 3535 sub 12.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito/garage	10,00	€ 600,00	€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	101,86	€ 61.116,00	€ 61.116,00
B	deposito/garage	10,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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:	€ 66.616,00
---	--------------------

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:
017-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello

