

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **36/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
**Lotti , 002, **

Esperto alla stima: Ing Mauro Santoro
Codice fiscale: SNTMRA72E14A783Z
Studio in: Vico I San Vittorino 8 - 82100 Benevento
Telefono: 082421034
Email: ma.san@tin.it
Pec: mauro.santoro@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: C/1 - Negozio - Bottega

....., foglio 2, particella 365, subalterno 3, indirizzo Via Fossa Rena, piano T, comune Airola, categoria C/1, classe 4, consistenza 28 mq, rendita € 362,97

Bene: Via Campo, 11 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: C/6 - Autorimessa

....., foglio 5, particella 131, subalterno 25, indirizzo VIA CAMPO, 11, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 1, consistenza 111 mq, rendita € 212,11

Bene: Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico

....., foglio 1, particella 1471, subalterno 3, indirizzo Via Sepaloni, comune Rotondi, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 111 MQ, rendita € 224,66

Corpo: B

Categoria: terreno agricolo

....., foglio 1, particella 700, qualità sem arb, classe 3, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0.80, reddito agrario: € 0.26,

Corpo: C

Categoria: terreno agricolo

....., foglio 1, particella 710, qualità semin arb, classe 2, superficie catastale 27, reddito dominicale: € 0.24, reddito agrario: € 0.08,

Corpo: D

Categoria: terreno agricolo

..... - foglio 1, particella 711, qualità semin arb, classe 2, superficie catastale 2237, reddito dominicale: € 20.22, reddito agrario: € 6.93,

Corpo: E

Categoria: terreno agricolo

..... - foglio 1, particella 690, qualità semin arb, classe 2, superficie catastale 3173, reddito dominicale: € 28.68, reddito agrario: € 9.83,

Corpo: F

Categoria: terreno agricolo

..... - foglio 1, particella 969, qualità semin arb , classe 3, superficie catastale 743, reddito dominicale: € 5.37, reddito agrario: € 1.73,

2. Stato di possesso

~~Bene: Fossa Rena - Airola (BN) - 82011~~

~~Lotto: 001~~

~~Corpo: A~~

~~Possesso: Occupato dal debitore~~

Bene: Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da soggetti terzi

~~Bene: Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017~~

~~Lotto: 003~~

~~Corpi : A-B-C-D-E-F-~~

~~Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari~~

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

Lotto: 003

Corpo: A-B-C-D-E-F

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Su tutti i lotti :

5. Comproprietari

Beni: Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Corpo: A

Il sig. lo acquistava, in regime di comunione legale con la moglie, con atto Notaio Graziano del 30/09/1988. Pertanto, comproprietari risultano essere gli eredi della moglie deceduta, per quanto appreso durante le operazioni.

Bene: Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 002

Corpo: A

Il sig. acquistava in regime di comunione legale con la moglie, con atto Notaio Capone del 25/10/1989. Pertanto, comproprietari risultano essere gli eredi della moglie deceduta, per quanto appreso durante le operazioni.

Beni: Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

Lotto: 003

Nessuno

6. Misure Penali

Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - 002

Occorrerà individuare gli eredi della moglie del sig., proprietaria del 50% del lotto, salvo errori.

8. Prezzo

Bene: Via Fossa Rena - Airola (BN) - 82011

Lotto: 001

Valore complessivo intero: euro 25.000,00

Bene: Via Campo,11 - Airola (BN) - 82011

Lotto: 002

Valore complessivo intero: euro 31.500,00

Bene: Via Sepaloni - Rotondi (AV) - 83017

Lotto: 003

Valore complessivo intero: euro 42.000,00

Beni in Airola (BN)

Via Campo

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No.

L'immobile risulta di, coniugato in regime di comunione legale, per averlo acquistato da FA.I srl con atto notaio Capone del 25/10/1989 trascritto il 22/11/1989 ai nn. 10593/9164. Pertanto il sig. risulta proprietario del 50%, salvo errori.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Via Campo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 5, particella 131, subalterno 25, indirizzo VIA CAMPO, 11, piano S1, comune Airola, categoria C/6, classe 1, consistenza 111 mq, rendita € 212,11

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato alla Via Campo, zona semi- centrale del paese, all'interno di un più ampio complesso immobiliare attualmente denominato "Parco dei Principi".

Caratteristiche zona: semi-centrale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da soggetti terzi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento Immobiliare trascritto il 19/03/2010 ai nn. 3339/2401 a favore di

Pignoramento Immobiliare trascritto 12/06/2020 ai nn. 4070/3057 a favore di

Pignoramento immobiliare trascritto il 21/03/2022 ai nn. 2920/2467 a favore di

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Al momento della presente ancora non specificate dall'amministratore

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Al momento della presente ancora non specificate dall'amministratore

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Al momento della presente ancora non specificate dall'amministratore

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:

Titolare/Proprietario: L'immobile risulta di, coniugato in regime di comunione legale, per averlo acquistato da con atto notaio Capone del 25/10/1989 trascritto il 22/11/1989 ai nn. 10593/9164

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare veniva edificato con C.E. n° 64/86 e successive varianti n° 36/88 e 84/88

In data 14/12/1988 veniva rilasciato al n. 3 del comune di Airola "certificato di abitabilità/agibilità"

Rispetto ai grafici assentiti e all'agibilità, rilasciata come deposito, il locale è classificato catastalmente in modo difforme, ovvero come autorimessa. Pertanto non può dichiararsi la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare al piano seminterrato del complesso denominato Parco dei Principi di Via Campo all'interno della quale si riscontravano evidenti fenomeni infiltrativi nonché notevole degrado anche con distacco delle pignatte dai soffitti. Accatastata in modo difforme come autorimessa rispetto al titolo autorizzativo che la prevedeva come deposito.

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
		111,00		111,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetico-Comparativo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.). Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento e Provincia.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	111,0	€ 350,00	€ 38.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.850,00
Valore corpo			€ 38.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		111,00	€ 38.850,00	€ 38.850,00

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%)	€ 5.8257,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.522,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.500,00
---	-------------

In definitiva:

LOTTO 1:

Locale commerciale al piano terra di un fabbricato alla via Fossa Rena di Airola – BN in discreto stato di conservazione distinto in catasto al foglio 2 con particella 365/3.

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare non risulta in mappa (probabilmente per mancata registrazione del tipo mappale con il quale doveva essere inserito) ma l'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria depositata in catasto, sebbene, rispetto ai grafici progettuali, presenti difformità tra cui una diversa distribuzione interna.

Si specifica che tale immobile veniva acquistato dal sig. dal sig. Giuseppe con atto Notaio Graziano del 30/09/1988, trascritto il 08/10/1988 ai nn. 9457/8396, in comunione di beni con moglie e, pertanto, la quota di proprietà del sig. risulta essere il 50%, salvo errori.

Totale valore Lotto 1 : Prezzo euro 25.000,00, quota euro 12.500,00

LOTTO 2 :

Locale in pessimo stato di conservazione al piano seminterrato del Parco Dei Principi alla via Campo di Airola – BN .

Il locale si presenta accatastato come autorimessa (C/6) sebbene la destinazione assentita era quella di deposito (C/2), così come risulta anche dal certificato di agibilità rilasciato dal comune di Airola.

Si specifica, infine, che tale immobile veniva acquistato dal sig. dalla società con atto notaio Capone del 25/10/1989 trascritto il 22/11/1989 ai nn. 10593/9164, in comunione di beni con moglie e, pertanto, la quota di proprietà del sig. risulta essere il 50%, salvo errori.

Totale valore Lotto 2 : € 31.500,00 quota euro 15.750,00

LOTTO 3:

Fondo agricolo costituito da vecchio fabbricato in muratura di due livelli, p.lla 1471/3, oltre sottotetto (non accatastato e non espressamente pignorato), e da terreni di complessivi mq 6290 (p.lla 700 di mq 110+p.lla 710 di mq 27+p.lla 711 di mq 2237+p.lla 690 di mq 3173+p.lla 696 di mq 743). Sulla p.lla 711 insiste anche un deposito non accatastato e solo in parte autorizzato.

Il fabbricato, p.lla 1471, ed i terreni p.lla 700 -p.lla 710 -p.lla 711 (A-B-C-D) appartengono al debitore in virtù di atto di divisione Notaio Iazzetti del 10/02/1994, trascritto il 14/03/1994 ai nn. 3134/2684 con il quale i germani Alida, Luisa, Pasquale Alessandro e Mario Bruno procedevano allo scioglimento della comunione generata:

- dalla successione della madre Buonanno Cesira nata a Paolisi il 1/01/1913 e deceduta a Rotondi (AV) il 07/03/1993 e successive denunce integrative n. 18 vol. 610 del 08/02/1994 e n. 31 vol. 610 del 10/02/1994 trascritte presso la Conservatoria dei R.l. di Avelino il 11/03/1995 ai nn. 3566/2895;

- dall'atto di donazione ricevuto dal Notaio Iazzetti il 10/02/1994 ai nn. 3133/2683, effettuata dal padre Giuseppe.

Ai coniugi e Buonanno l'originaria consistenza perveniva con atto di compravendita Notaio Clemente del 30/07/1950, trascritto il 08/08/1950 ai nn. 9781/9307 da Giuseppina e successivo ricongiungimento di usufrutto del 20/02/1967 in morte di Rosa fu Alessandro.

I terreni p.lla 690 -p.lla 696 appartengono al debitore in virtù di atto di divisione Notaio Iazzetti del 10/02/1994, trascritto il 14/03/1994 ai nn. 3134/2684 con il quale i germani Alida, Luisa, Pasquale Alessandro e Mario Bruno procedevano allo scioglimento della comunione generata:

- dalla donazione ricevuta dal Notaio Iazzetti il 10/02/1994 ai nn. 3133/2683, effettuata dal padre Giuseppe.

Ai coniugi e Buonanno l'originaria consistenza perveniva con atto di compravendita Notaio Clemente del 11/02/1947, trascritto il 07/03/1947 ai nn. 2966/2830 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 20/02/1967 in morte di Rosa fu Alessandro.

Il piano terra del fabbricato 1471/3, catastalmente, si presenta difforme rispetto a come rappresentato nel titolo del 1979, la CE n° 18. Oltre ad una diversa destinazione, presenta il sottoscala tompagnato (all'interno del quale è stato realizzato un wc) e modifiche nelle aperture.

Sulla p.lla di terreno 711, inoltre, risulta un deposito agricolo di circa mq 40 solo in parte autorizzato sin dall'anno 1985 con la CE n° 17 ma non accatastato.

Sul fondo grava, poi, servitù a favore della SNAM regolarmente trascritta.

L'accesso al fondo e al fabbricato p.lla 1471/3, infine, può avvenire attraversando le p.lle 686 e 687 non pignorate ed in catasto prive di intestazioni e classificate come "Corte". Dall'analisi delle visure storiche le predette "corti" risultavano comuni anche alla p.lla 272 che ha, poi, generato quelle oggetto di stima che, pertanto, avrebbero il diritto sulle stesse.

Totale valore Lotto 3 : € 45.000,00

Il sottoscritto si riserva di quantificare gli oneri tecnici qualora il GE ritenesse di non poterli trasferire evidenziando le circostanze nei bandi, ovvero:

- Per il Lotto 1 - aggiornamento catastale con inserimento in mappa di tutto il fabbricato rammentando che della non conformità urbanistica si è tenuto conto ai fini della stima;
- Per il Lotto 2 - aggiornamento catastale con allineamento della destinazione urbanistica a quella catastale, ovvero da C/6 a C/2;
- Per il Lotto 3 - aggiornamento ed allineamento della destinazione urbanistica a quella catastale per il fabbricato 1471/3; eventuale accatastamento del sottotetto del fabbricato 1471; accatastamento del manufatto insistente sulla p.lla 711, previo inserimento in mappa della sagoma rammentando che della non conformità urbanistiche, invece, si è tenuto conto ai fini della stima.

Allegati

- A) SOVRAPPOSIZIONE MAPPA - STATO DI FATTO LOTTO 1 - AIROLA PG 21 P.LLA 365
B) SOVRAPPOSIZIONE MAPPA - STATO DI FATTO LOTTO 2 - AIROLA PG 5 P.LLA 191

C) SOVRAPPOSIZIONE MAPPA - STATO DI FATTO LOTTO 3 - BENIN

- 1) Documentazione catastale lotto 1
- 2) Documentazione catastale lotto 2
- 3) Documentazione catastale lotto 3
- 4) Documentazione comune lotto 1 e 2
- 5) Documentazione comune lotto 3
- 6) Richieste e risposte amministrative
- 7) Foto

Data generazione:
30-07-2023

L'Esperto alla stima
Ing Mauro Santoro