

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 202/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.04.2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MICHELE LANNA

Custode Giudiziario: Avv. Giuseppa Pica

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Francesca Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC70E56H501L
Studio in: Via Perinetto 2 - Benevento
Email: francescabozzi70@gmail.com
Pec: francesca.bozzi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A - fg. 6; plla 642: sub.2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: fg. 6, particella 642 sub. 2, indirizzo Via Verdini 7, piano S1- T, Comune di Apollosa, Provincia di Benevento, categoria A/3(abitazione di tipo economico) classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale : totale 188mq; escluse aree scoperte 180mq (dove per aree scoperte si intendono le superfici di terrazzi, balconi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti- Prov. Direttore Ag. Entrate 29 marzo 2013); rendita Euro 453,19;

tuale proprietaria del bene per 1000/1000.

2. Stato di possesso

Bene: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A - fg. 6; plla 642: sub.2

Possesso: Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile e dalla sua famiglia.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A - fg. 6; plla 642: sub.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A- fg. 6; plla 642: sub.2

Creditori Iscritti: _____

5. Comproprietari

Beni: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A- fg. 6; plla 642: sub.2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A - fg. 6; plla 642: sub.2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A - fg. 6; plla 642: sub.2

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Verdini 7 - Apollosa (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 134.632,00 .



Beni in Apollosa (BN)

Località/Frazione

Via Verdini 7

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

La certificazione notarile agli atti della Dott.ssa Sabatelli Sandra, notaio in Vitulano (BN) è stata redatta dopo aver esaminato i Registri Catastali ed Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento riportato presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 02.10.2018 ai nn. 8744/10898.

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Apollosa (BN), Via Verdini 7**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Apollosa alla Via Verdini 7 e così come confermato dai sopralluoghi effettuati è un'unità immobiliare che si articola su due livelli facente parte di un fabbricato autonomo per civile abitazione composto da 2 piani fuori terra ed un piano mansardato. I due piani fuori terra (piano terra e primo) sono identificati dalla p.lla 642 sub 2 fg.6, e sono oggetto del pignoramento; il piano secondo (piano mansardato) è identificato dalla p.lla 642 sub. 3 fg.6 , è classificato al catasto alla categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione) e non è oggetto di pignoramento . Nel Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 02.10.2018 ai seguenti numeri R.G.10898 - R.P. 8744 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il bene pignorato si identifica con la seguente p.lla: 642- sub. 2 fg. 6. A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche svolte presso l'Ufficio del Catasto di Benevento la sottoscritta ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto e lo stato catastale.

Quota e tipologia del diritto**Identificato al catasto Fabbricati:**

proprietaria del bene, fg. 6, particella 642 sub. 2, indirizzo Via Verdini 7, piano S1- T, Comune di Apollosa, Provincia di Benevento, categoria A/3(abitazione di tipo economico) classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 188mq; (escluse aree scoperte 180mq dove per aree scoperte si intendono le superfici di terrazzi, balconi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti- Provv. Direttore Ag. Entrate 29 marzo 2013); rendita Euro 453,19.

Derivante da: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito sul terreno di cui alla particella 642 del fg. 6 di are 08 e centiare 17- Ente Urbano trattato con Tipo Mappale del 15.01.1993 n. 20129.1/1993 e successivo passaggio all'urbano giusta costituzione del 19.02.1994 n. 588/1994. Con il predetto Tipo Mappale, le particelle 433 di are 04 e centiare 46 e p.lla 312 di are 03 e centiare 71 venivano soppresse dando origine alla particella 433 della

maggior consistenza di are 08 e centiare 17, la quale veniva soppressa originando l'ente urbano costituito dalla p.lla 642 fg. 6 sopra riportata.

Confini: Il fabbricato identificato dalla p.lla 642 sub22 fg. 6 è inserito all'interno della medesima particella catastale, la stessa a sua volta confina con le seguenti p.lle : 676, 689, 713 e 519, nonché con Via Verdini strada comunale e di accesso alla proprietà in oggetto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento si presentava conforme all'attuale planimetria catastale ad eccezione del vano wc di modeste dimensioni, ricavato al piano terra e adiacente alla scala e di una lieve trasformazione del divisorio dell'ambiente cucina al piano primo. La conformità catastale dell'immobile dovrà essere regolarizzata presentando presso l'ufficio del Catasto di Benevento una nuova planimetria catastale con le attuali modifiche presenti all'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Apollosa Provincia di Benevento in Via Verdini 7. Il Comune di Apollosa dista da Benevento circa 15 km, percorrendo la strada statale 7, la parte meridionale del territorio di Apollosa, ospita infrastrutture di livello primario come la SS 7 Appia e la Stazione di Tufara Valle - Arpaise - Ceppaloni sulla linea della valle Caudina. Il Comune è inoltre collegato da strade provinciali ai comuni limitrofi di Montesarchio, Castelpoto, San Leucio del Sannio e contrada Epitaffio.

Caratteristiche zona: centrale residenziale

Area urbanistica: il PUC Comunale vigente classifica la zona come Zona ZTO - B1- Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Montesarchio (BN)

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: la Strada Statale 7 Appia e la Stazione di Tufara Valle - Arpaise - Ceppaloni sulla linea della valle Caudina.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dal debitore in qualità di proprietario dell'immobile e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Trascrizione:

Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Benevento in data 15.11.2007, Rep. N. 956, Registrato a Benevento e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 06/12/2007 ai nn. 17921/11203.

Trascrizione

Domanda Giudiziale ad opera del Tribunale di Benevento - Sezione Distaccata di Airola; in data 25/11/2009 ai nn. 5540; iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 22/12/2009 ai nn. 16916/11860.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'atto del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento si presentava conforme all'attuale planimetria catastale ad eccezione del vano wc di modeste dimensioni, ricavato al piano terra e adiacente alla scala e di una lieve trasformazione del divisorio dell'ambiente cucina al piano primo. La conformità catastale dell'immobile dovrà essere regolarizzata presentando presso l'ufficio del Catasto di Benevento una nuova planimetrie catastale con le attuali modifiche presenti all'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. comunale vigente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 zona B1 - Ristrutturazione e Riqualficazione del tessuto Urbano. Le zone B1 sono quelle che costituiscono il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione e riqualficazione urbanistica con intervento diretto. Sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e misto residenziali, terziarie e produttive in genere, nonche commerciali come previste dal SIAD ex art 13 L.R. n. 1/2000. In deroga all'indice If, sono ammessi incrementi volumetrici nei limiti del 20% della cubatura esistente per l'eventuale necessità di adeguamenti igienici.
Strumento urbanistico Adottato:	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 2,1mc/mq
Altezza massima ammessa:	H = 10,00 o altezza preesistente in caso di conservazione fedele della sagoma
Dichiarazione di conformità urbanistica	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica: Si

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Il bene oggetto di pignoramento identificato dalle p.lla 642 sub.2 del fg.6 del Comune di Apollosa (BN) è un unità immobiliare facente parte di fabbricato per civili abitazioni composto da tre piani fuori terra costruito su terreno pertinenziale p.lla 642 fg. 6. Alla proprietà, delimitata sui lati da un muro di confine, si accede da Via Verdini, attraverso un cancello esterno scorrevole si giunge nello spazio esterno a servizio diretto del fabbricato; un portoncino di ingresso esterno consente l'accesso al fabbricato; i rispettivi piani sono collegati da una scala interna. Al piano terra si accede attraverso una porta, questo è costituito da un unico

grande ambiente, privo di divisori interni dotato di bagno di modeste dimensioni e aperture su tre lati. Al piano primo si accede da una scala interna, una porta di ingresso introduce all'ambiente composto da ingresso e zona giorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Il piano terra e primo sono identificati dal sub. 2 della p..la 642 fg. 6 e sono oggetto di pignoramento. Le condizioni generali dell'intero stabile sono sufficienti .

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **337,00**

E' posto al piano: piano terra e piano primo

L'edificio è stato costruito nel: **1987**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2018** è stata presentata la Scia ma i lavori non sono iniziati

L'unità immobiliare è identificata con il sub.2; ha un'altezza utile interna di circa. **3.00 mt** al piano terra e di **2.90 mt** al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e interrati nessuno

Stato di manutenzione generale dell'intero stabile : sufficiente

Condizioni generali dell'immobile oggetto di pignoramento : sufficienti nel complesso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: c.a. con telaio e pilastri, la muratura di tomagno è in laterizio a camera d'aria condizioni: discreto stato di manutenzione

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: discrete

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: da ristrutturare

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare

Pareti esterne materiale: muratura di tomagno in laterizi a camera d'aria rivestimento: intonaco di cemento condizioni:sufficienti

Pavim. Esterna materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: piastrelle di gres condizioni: buone

Plafoni materiale: Intonacati e tinteggiati condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti

Scale posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:
Ascensore

non presente

Citofonico

tipologia: audio Conformità: Non Presente all'atto del sopralluogo

Elettrico

tipologia: sottotraccia Conformità: non presente all'atto del sopralluogo

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: metano Conformità: non presente

Telefonico

tipologia: sottotraccia condizioni: buone Conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	Non presente all'atto del sopralluogo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Esiste la dichiarazione di conformità	Non presente all'atto del sopralluogo

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come è prassi nel mercato immobiliare ed in sede fiscale, la stima si effettua facendo riferimento alla superficie commerciale meglio definita come superficie convenzionale vendibile (Rif. Glossario Definizioni Tecniche in uso nel settore tecnico immobiliare anno 2005 realizzato da Tecnoborsa e dall'Agenzia del terri

torio) che comprende: il 100% delle superfici coperte calpestabili; il 100% delle superfici dei divisori interni non portanti; il 50% delle superfici delle pareti portanti perimetrali (100% in caso di immobili autonomi); il 25% dei balconi e terrazzi scoperti, il 35% dei balconi e terrazzi coperti ovvero se chiusi su tre lati; il 35% di patii e porticati. Le superfici costituenti l'area esterna di pertinenza dei fabbricati verranno incluse nel calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V.) attraverso l'utilizzo dei coefficienti di omogenizzazione pari a 0.10. Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario calcolare la S.C.V. della unità immobiliare di cui è composto, la quale si ottiene sommando la superficie coperta ai prodotti delle superfici scoperte con gli opportuni coefficienti di omogenizzazione e differenziazione sopra elencati e sulla base della seguente espressione algebrica:

$$S.c.v.= (S.u.(S.n.r.1xC1)(S.n.r.2xC2)(A.p.xC3)$$

Su = Superficie utile calpestabile, superficie divisori interni, superficie muri portanti e perimetrali

S.n.r.1= superficie balconi, terrazzi scoperti- C1= coefficiente di ponderazione 0,25

S.n.r.2 = superficie balconi, terrazzi coperti, patii e porticati - C2= coefficiente di ponderazione 0,35

A.p.= Area esterna di pertinenza; - C3 = coefficiente di omogenizzazione area esterna di pertinenza 0.10.

Nel caso in esame l'immobile pignorato è un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale autonomo e posta al piano terra e primo è dotata di balconi e con area esterna pertinenziale a servizio diretto del fabbricato .

Calcolo superficie Utile = S.c.v. p.lla 642 sub2 compresi balconi e area esterna di pertinenza = 337,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento con annessa area pertinenziale esterna	337,00	1,00	337,00
		337,00		337,00

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: 2021 - 2 semestre - Zona: Apollosa - Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: unita abitativa -- Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670 - Valore di mercato max (€/mq): 760

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è riferito al più probabile valore di mercato del bene; Metodo Sintetico Comparativo basato sulle quotazioni correnti e sulle effettive possibilità di realizzo del bene. Nella determinazione si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione nonché dell'ubicazione del bene. La scrivente ha svolto indagini sull'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Apollosa (BN) relative alle libere contrattazioni private ed a quelle operate dalle Agenzie Immobiliari. Sono stati inoltre presi in considerazione i dati forniti dalle pubblicazioni dell'OMI Agenzia del Territorio di Benevento dove per le abitazioni civili a destinazione residenziale (di tipo economico) in zona, in uno stato conservativo normale, i valori di mercato relativi all'ultimo dato aggiornato, primo semestre - anno 2021 sono i seguenti:

Min 670E/mq - Max 760E/mq. Considerate le condizioni attuali dell'immobile la sottoscritta ha ritenuto considerare come valore di mercato il minimo e cioè 670E/mq. che rappresenta il prezzo unitario applicabile tenendo conto di quanto altro influisce sul giudizio di stima. Tale valore è stato raffrontato con quelli delle Agenzie Immobiliari della zona; anche se attualmente il mercato immobiliare nel Comune di Apollosa non è particolarmente attivo; per immobili con analoghe caratteristiche tipologiche ed in uno stato conservativo normale è pari all'incirca ad E/mq 450. Pertanto il più probabile valore di mercato per immobili ad uso residenziale in zona e con analoghe caratteristiche è all'incirca pari ad Euro/mq 560 (valore dato dalla media di 670 €/mq e € 450). Considerate le attuali condizioni dell'immobile, che necessita di interventi di manutenzione ordinaria, la sottoscritta ha decurtato tale valore del 15% circa ed è risultato che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è all'incirca pari ad Euro 470mq.-

8. Fonti di informazione:

Catasto di Benevento ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento ;

Uffici del Registro di Benevento ;

Ufficio tecnico di Apollosa (BN);

Agenzie immobiliari in zona - : Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Benevento - Anno di riferimento 2021.

8. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 470,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	337,00	€ 470,00	€ 158.390,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 470,00
Valore corpo			€ 470,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 470,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	337,00	€ 470,00	€ 470,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Da quantificare
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	€ 0,00

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%) € 134.632,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 134.632,00

CONCLUSIONI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico lotto – Lotto 1- Corpo A/ composto da un-unità immobiliare catastalmente identificata dalla p.la 642 sub. 2 fg. 6 e sito in Apollosa (BN) alla Via Verdini 7.

A seguito della valutazione svolta e dei deprezzamenti effettuati risultato che il più probabile valore di mercato del bene pignorato che costituisce il Lotto 1 / Corpo A e il seguente:

Corpo A - Fabbricato Cat.A/3 p.la 642 sub. 2 fg. 6 Valore di Mercato Totale Euro 134.632,00, avendo già incluso la riduzione del 15% del valore dell' immobile nel caso di immediatezza della vendita giudiziaria, le spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia sono da quantificare.

All' unità immobiliare, come già scritto, dovranno essere effettuati i necessari aggiornamenti catastali ed edilizi e dovrà essere successivamente redatto l' Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Ritenendo comunque di aver espletato il proprio compito e ringraziando per la fiducia concessa la sottoscritta resta a disposizione per quanto altro fosse ulteriormente richiesto dall'Autorità Giudiziaria.

Data generazione:
03.04.-2022

L'Esperto alla stima

Arch. Francesca Bozzi