
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **240/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/04/2021**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili ubicati nel Comune di Castel Baronia (AV)
Lotto 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4 (Intero fabbricato)

Esperto alla stima:	Ing. Angelo Tenore
Codice fiscale:	TNRNGL72T18A399I
Partita IVA:	02476760646
Studio in:	C/so Umberto I, 3 - Ariano Irpino (AV)
Cell.:	3294736811-3384101511
Email:	tenoreangelo@libero.it
Pec:	angelo.tenore@ingegneriavellino.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4 (Intero fabbricato)

Corpo A: F.5 P.IIa 1250 sub 4 (Intero fabbricato)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali : Foglio 5 particella 1250, subalterno 4, indirizzo VIA REGINA MARGHERITA, piano T-1, comune CASTEL BARONIA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie catastale 108 mq, rendita € 146,42

2. Stato di possesso

Bene: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

Corpo A: F.5 P.IIa 1250 sub 4

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

Corpo A: F.5 P.IIa 1250 sub 4

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

Corpo A: F.5 P.IIa 1250 sub 4

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, BANCA PER LA CASA SPA, EQUITALIA POLIS SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

Corpo A: F.5 P.IIa 1250 sub 4

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

Corpo A: F.5 P.IIa 1250 sub 4

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

Corpo A: F.5 P.IIa 1250 sub 4

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA REGINA MARGHERITA,54 - Castel Baronia (AV) - 83040

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

Valore complessivo intero: 31.040,00

Beni in **Castel Baronia (AV)**
Località/Frazione
VIA REGINA MARGHERITA,54

Lotto: 001 - F.5 P.IIa 1250 sub 4

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: F.5 P.IIa 1250 sub 4

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Castel Baronia (AV) CAP: 83040, Via Regina Margherita

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 08-09-1996

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis - Proprietà 1000/1000, foglio 5, particella 1250, subalterno 4, indirizzo VIA REGINA MARGHERITA, piano T-1, comune CASTEL BARONIA, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie catastale 108 mq, rendita € 146,42

Derivante da: La p.IIa 1250 sub 4 del F.5 deriva dalla p.IIa 1250 giusta variazione del 30/07/2015 prot. n.AV0112527 in atti dal 30/07/2015 Bonifica identificativo catastale n.47097.1/2015.La p.IIa 1250 risulta così censita sin dalla costituzione del 23/12/1993 in atti dal 14/10/1998.

Confini: Il bene al fg.5 p.IIa 1250 SUB 4 come da planimetria catastale e rilievi del sottoscritto, confina a: NORD: VIA REGINA MARGHERITA, EST: P.LLA 523, OVEST: P.LLA 1040, SUD: P.LLA 1788

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Note sulla conformità catastale: LE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI SONO CONFORMI ALLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO GLI ENTI NONCHE' AI RILIEVI EFFETTUATI DALLA SCRIVENTE CTU.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in questione secondo il Piano di Fabbricazione vigente, Approvato con Delibera della Regione Campania. n°1301/170 del 23/03/1973, è azionata come B: Centro Abitato. L'immobile è ubicato in una zona centrale del comune di Castel Baronia. Ha accesso diretto dalla strada pubblica ed è in prossimità dell'ufficio postale, dal municipio, da scuole e da attività commerciali. Gli edifici a destinazione d'uso residenziale della zona sono caratterizzati in massima parte da fabbricati a due piani di caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima. La zona, prettamente residenziale, ha una scarsa dotazione di servizi di uso pubblico.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'Infanzia e Primaria, Ufficio Postale e Municipio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Nicola Baronia, San Sossio Baronia, Flumeri, Grottaminarda, Ariano Irpino.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: Il Castello della Baronia, risalente al 1130.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea AIR (Avellino Km 36 - Napoli Km 90)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'IMMOBILE ATTUALMENTE RISULTA LIBERO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PER LA CASA SPA contro omissis; Derivante da: ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO MASSIMO DES LOGES in data 04/04/2006 ai nn. 147538; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di EQUITALIA POLIS SPA contro omissis; Derivante da: IPOTECA LEGALE RUOLO ESATTORIALE N.1172/144 DEL 15/01/2010; Iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 20/01/2010 ai nn. 1172/144; Importo ipoteca: € 64444.12; Importo capitale: € 32222.06.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro omissis; Derivante da: PIGNORAMENTO N.4067 DEL 20/11/2012 iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 20/02/2013 ai nn. 3337/2736.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro omissis; Derivante da: PIGNORAMENTO N.3720 DEL 05/10/2017 iscritto/trascritto a Conservatoria di Avellino in data 28/11/2017 ai nn. 18784/15632.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: TRATTASI DI FABBRICATO INDIPENDENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: TRATTASI DI FABBRICATO INDIPENDENTE

Millesimi di proprietà: TRATTASI DI FABBRICATO INDIPENDENTE

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: Nel presente elaborato, viene rilasciato dallo scrivente l' Attestato di Prestazione Energetica (APE), quale documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto, che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza ener-

getica" art. 2, comma 1, nuovo d.lgs. 192/2005.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione.

Note: AL SIG. omissis L'IMMOBILE ERA A SUA VOLTA PERVENUTO GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI ULTRAVENTENNALI.

Titolare/Proprietario: omissis dal 11/01/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO, in data 04/06/2001, ai nn. 9052/7876. Note: RISULTA TRASCritto IL 15/05/2013 AI N. 8433/6799, ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', IN MORTE DI omissis, DA PARTE DEGLI EREDI, NASCENTE DA ATTO NOTAIO MASSIMO DES LOGES DEL 04/04/2006

Titolare/Proprietario: omissis dal 01/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE DI ARIANO IRPINO, in data 22/03/1999, ai nn. 54/339; trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO, in data 01/12/2000, ai nn. 18701/16238.

Titolare/Proprietario: omissis dal 04/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MASSIMO DES LOGES, in data 04/04/2006, ai nn. 147537/17597; trascritto a CONSERVATORIA DI AVELLINO, in data 06/04/2006, ai nn. 7214/5337.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: IL FABBRICATO IN OGGETTO E' STATO COSTRUITO IN EPOCA ANTECEDENTE AL 1967, PERTANTO COME DA DICHIARAZIONE RILASCIATA DALL' UTC DEL COMUNE DI CASTEL BARONIA, NON SONO PRESENTI TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DELLO STESSO.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Fabbricazione
In forza della delibera:	Piano di Fabbricazione - Approvato con Delibera Regione Campania n. 1301/170 del 23/03/1973
Zona omogenea:	ZONA B: Centro abitato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **NESSUNA IRREGOLARITA''**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica: SI

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto F.5 P.Ila 1250 sub 4

L'immobile oggetto dell'attività peritale, che trova localizzazione in una zona a carattere prevalentemente residenziale, risulta essere un'abitazione civile (Categoria A/4), individuato catastalmente al N.C.E.U. dal Foglio 5 P.Ila 1250 subalterno 4.

La struttura è inserita nel Piano di Fabbricazione vigente (Approvato con Delibera della Regione Campania n°1301/170 del 23/03/1973), in Zona B - Centro Abitato.

All'unità abitativa vi si accede dalla strada comunale Via Regina Margherita.

L'immobile è composto da 4,5 vani catastali tra piano terra e piano primo, risultando le stanze avere la seguente destinazione d'uso: al PT cucina, soggiorno ed un piccolo ripostiglio, al P1 un bagno e due camere da letto.

La superficie coperta è di circa 50,00 mq a piano, di cui circa 73,00 mq totali calpestabili e circa 1,30 mq di balconi. Gode di discreta panoramicità, luminosità ed esposizione.

L'unità abitativa presenta uno stato di conservazione scarsa:

- i tramezzi, le pavimentazioni, i rivestimenti, l'intonacatura, la tinteggiatura e le finiture si presentano vetusti e in pessimo stato di manutenzione;
 - gli infissi si presentano vetusti ed evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento ed una normale tenuta agli agenti atmosferici;
 - i sanitari e la rubinetteria presentano un pessimo stato di manutenzione o completamente assenti;
- Il fabbricato allo stato attuale non presenta impianti tecnologici (elettrico , idrico , igienico-sanitario) a norma e regolarmente funzionanti.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di prestazione energetica (APE).

Risulta completamente abbandonato da anni, l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una situazione di degrado.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio: 08-09-1996

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,16**

E' posto al piano: PT-P1

L'edificio è stato costruito nel: ANTECEDENTE IL 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 54; ha un'altezza utile interna di circa m. PT: h=3,00 m - P1:

h = 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Risulta completamente abbandonato da anni, l'usura del tempo, l'incuria e l'abbandono hanno determinato una situazione di degrado.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe rivestimento: marmo condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il sottoscritto Esperto procede al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensivi dei muri interni ed esterni (per un massimo di cm.50). Il tutto come da manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio- DPR 138/98. La superficie coperta del PT è di circa 52,40 mq, di cui circa 35,00 calpestabili. Considerando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione (Norma UNI 10750 "agenzie immobiliari"), otteniamo come taglio di superficie il seguente valore: ABITAZIONE: Sup. lorda * coeff.normalizzazione= 52,40*1,00= 52,40 mq. La superficie coperta del P1 è di circa 52,50 mq, di cui circa 38,00 calpestabili, a cui si devono aggiungere circa 1,26 mq di superficie accessoria adibita a balconi. Con-

siderando i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione (Norma UNI 10750 "agenzie immobiliari"), otteniamo come taglio di superficie il seguente valore: ABITAZIONE: Sup. lorda * coeff.normalizzazione= 52,50*1,00= 52,50 mq ACCESSORI: Sup.lorda* coeff.normalizzazione= 1,26* 0,25= 0,32 mq TOTALE SUP. STANDARDIZZATA= 53,76 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT-Residenziale	sup lorda di pavimento	52,40	1,00	52,40
P1 - Residenziale	sup lorda di pavimento	52,50	1,00	52,50
P1- Balconi	sup lorda di pavimento	1,26	0,25	0,32
		106,16		105,22

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: ANNO 2022 - SEMESTRE II

Zona: CASTEL BARONIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 590

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del presente lotto sono stati adoperati due diversi metodi e poi si è eseguita la media dei valori riscontrati. Il primo metodo è quello della Stima in base al valore Nominale, comparando i prezzi di compravendite di fabbricati simili effettuate in zona. Per ricavare il Valore Unitario Minimo ed Il Valore Unitario Massimo, ci siamo basati sui dati riportati per il Comune di Castel Baronia, in zona centrale per i locali adibiti a civile abitazione, dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze, aggiornata al 2° semestre del 2022. La banca dati suddivide le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, unità di misura di riferimento, il valore unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, e che individuano il range entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria può variare, in occasione di una trattativa di compravendita. Il Valore unitario è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell' OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate sul bene da stimare. Il secondo metodo è stato determinato secondo una stima a vista partendo dal costo di costruzione, dallo stato di manutenzione dell'immobile e dalla domanda/offerta del mercato immobiliare di riferimento .

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Avellino;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;
- Ufficio tecnico di Castel Baronia;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Legher Immobiliare di Ariano Irpino. Immobiliare.it - Castel Baronia (internet).;

I Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Circa 500,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: www.borsinoimmobiliare.it (servizio e valutazioni immobiliari nazionale).

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato F.5 P.IIa 1250 sub 4. Abitazione di tipo popolare [A4]**

- Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.513,80.

- Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.566,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT-Residenziale	52,40	€ 290,00	€ 15.196,00
P1 - Residenziale	52,50	€ 290,00	€ 15.225,00
P1- Balconi	0,32	€ 290,00	€ 92,80

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 30.513,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (detrazione 40% per deprezzamento condizioni immobile)	€ 31.566,00
Valore corpo	€ 31.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.040,00

Riepilogo:

LOTTO N.1 INTERO FABBRICATO				
<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato F.5 P.IIa 1250 sub 4	Abitazione di tipo popolare [A4]	106,16	€ 31.040,00	€ 31.040,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 31.040,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 31.040,00

Data generazione:
05-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Angelo Tenore

