

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
MOLISANNIO SPA

contro:

N° Gen. Rep. **257/2018**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Esperto alla stima: arch. Rosanna Lorusso
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al n° 268

c.f.: LRSRNN65L52A783T ---- p.iva 01008750620
polizza professionale n° 013 00429125 – stipulata con GENERALI INA Assitalia

viale Mellusi n° 51 – 82100 Benevento

e mail : arch.rosannalorusso@gmail.com
pec: rosanna.lorusso2@archiworldpec.it

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 29, particella 603, subalterno 3, indirizzo via Ariella n° 23, piano T-2-4, comune Paduli, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5, superficie Tot 140 mq -Totale aree scoperte 136 mq, rendita € 704,96

2. Stato di possesso

Bene: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Corpo: A

Creditori Iscritti: MOLISANNIO SPA

5. Comproprietari

Beni: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Corpo: A

Comproprietari

(proprietà superficiaria)

6. Misure Penali

Beni: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via Ariella n° 23 - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

Valore complessivo intero: 121.762,00

Si precisa, così come anche riportato in relazione, che i debitori sono proprietari superficiatari.

E' possibile trasformare il diritto di superficie in piena proprietà , versando al comune di Paduli la quota di riscatto, così come indicato nella nota del Comune del 17.012.2022, allegata alla presente.

Beni in
via Ariella n° 23 - Paduli (BN)

Lotto: 001 - Abitazione con box auto e locale sottotetto

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Ariella n° 23

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Proprietà superficiataria

Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni –

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con

Eventuali comproprietari

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Proprietà superficiataria

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni –

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Note: Come riportato nel Certificato Notarile: "*(...) relativamente all'abitazione (...). risulta essere per la proprietà superficiataria d*

er la sola comunione dei beni, per la quota di 1/2 cias-

cuno, pervenuta al solo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 29, particella 603, subalterno 3, indirizzo via Ariella n° 23, piano T-2-4, comune Paduli, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5, superficie Tot 140 mq -Totale aree scoperte 136 mq, rendita € 704,96

Derivante da:

- 1) variazione toponomastica del 31.09.2019Pratica n BN 0048985 in atti dal 31.07.2019
Toponomastica d'ufficio (n 11496. 1/2019)
- 2) Variazione del 09/11/2015 _ Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

L'appartamento in oggetto ha tre lati esterni.

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Un lato confina con l'appartamento di cui al sub 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Demolizione di un tramezzo tra le camere da letto formando ambiente unico.

Questa modifica comporta la variazione vani catastali

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale - DOCFA

DOCFA - spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Si precisa che per il bene in oggetto sulla visura risulta intestatario

Come riportato nel Certificato Notarile: "*(...) la proprietà dei beni (...) al momento della trascrizione del pianoramento ad oaqi, risulta essere per la proprietà superficaria di*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Paduli è un paese collinare di origini medievali, situato sulla cima di uno sperone tra la valle del fiume Calore Irpino e quella del Tammaro, nell'Appennino campano, le cui attività economiche principali sono rappresentate dall'agricoltura, dal turismo e dalla piccola industria.

Con il variare delle quote il paesaggio si trasforma: le distese di seminativi, vigneti e oliveti, predominanti nei fondivalle e sui rilievi minori, lasciano il passo alla macchia mediterranea, che riveste le cime e i fianchi dei colli più elevati.

Il bene oggetto di stima è ubicato in un parco condominiale situato all'ingresso del paese, poco distante dal centro paese dove sono anche la casa comunale, le scuole e diverse piccole attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola dell'infanzia, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Banca, Farmacia, Ufficio Postale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche:

Architetture religiose - Borgo del centro storico - Palazzo Ducale dei duchi Coscia.

Principali collegamenti pubblici:

Autolinee pubbliche che percorrono giornalmente le tratte per i principali centri limitrofi

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda giudiziale a favore di MOLISANNIO SPA contro
Derivante da: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
Tribunale di Benevento in data 28/08/2012 ai nn. 8155
trascritto in data 20/09/2012 ai nn. /8155.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale pignoramento a favore di MOLISANNIO SPA contro
A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Benevento
trascritto in data 07/12/2018 ai nn. 10841.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON SPECIFICATO
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NON SPECIFICATO.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Si precisa che la scrivente ha provveduto a richiedere le informazioni relative alle spese condominiali, senza MAI avere risposta.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: dato non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita -
a rogito di notaio Francesco Iazzeolla, in data 23/02/2005;
trascritto in data 16/03/2005, ai nn. /2284.

Note: Come riportato sul Certificato Notarile redatto il 20.01.2019:

1. " (...) la proprietà dei beni (...) al momento della trascrizione del pignoramento, ad oggi, risulta essere per la proprietà superficaria di

2. " trascrizione contro : atto compravendita Annotata in data 19.10.2017 al n 1108, per Tribunale di Benevento del 13.07.2016, di inefficacia totale"

Titolare/Proprietario:

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Proprietari dal 19/10/1991 al 16/03/2005.

a rogito di notaio Iannella Mario, in data 19/10/1991;
trascritto in data 05/11/1991, ai nn. /8440.

Note:

Come riportato nel Certificato Notarile:

*" (...) risulta essere per la proprietà superficiale di
_____ per la sola comunione dei beni, per la quota di 1/2
ciascuna, pervenuta al solo _____ nella quota innanzi detta, giusta atto a rogito (...) per
l'assegnazione (...) "*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1244

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Rinnovo della licenza edilizia n° 1044 rilasciata in data 1.03.1976

Per lavori:

" Realizzazione del programma costruttivo comprendente n 60 alloggi , nel Piano di zona del Comune di Paduli"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/1977

Rilascio in data 01/07/1977

Numero pratica: 2319

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

"Lavori di Costruzione inerenti la chiusura del piano porticato dei fabbricati di proprietà della Coop. Montesanto siti alla località Ariella (...) "

Presentazione in data 26/06/1993 al n. di prot. 3931

Rilascio in data 09/10/1993

Numero pratica: n 7997

Intestazione

Tipo pratica: Interventi di manutenzione straordinaria

Per lavori:

"Manutenzione straordinaria - revisione del manto di copertura , rifacimento parziale intonaco dell'intonaco esterno ecc."

Presentazione in data 09/11/2005 al n. di prot. 7997

Rilascio in data -----

7.1 Conformità edilizia:

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano urbanistico Comunale
In forza della delibera:	Giunta Comunale n° 59 del 03.09.2020
Zona omogenea:	ZTO B3_ Tessuto edilizio saturo (aree ed immobili B3 del PRG e aree con procedure urbanistiche in corso) ricadente nella perimetrazione di PUA d'iniziativa pubblica con la relativa suscettività del PUA
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in argomento è collocata all'interno del parco condominiale "Cooperativa Montesanto" che sorge, alla via Ariella, all'ingresso del comune di Paduli, in area periferica rispetto al centro urbano ma dalla stessa poco distante.

Il parco, composto da costruzioni a carattere abitativo e da aree condominiali libere, alcune delle quali adibite a verde, a servizio degli abitanti del parco stesso, si sviluppa seguendo l'andamento della collina. Presenta due aree - sistemate in quota - dove sono le stecche di costruzioni composte ciascuna da diverse palazzine raggruppate nei diversi corpi di fabbrica, composti dal piano terra dove sono i locali box, tre piani dove sono gli alloggi, oltre al piano sottotetto (non abitabile) dove sono i locali deposito.

I locali box e deposito sono di pertinenza agli appartamenti stessi.

L'immobile in parola è collocato nella palazzina ubicata a monte.

Il bene oggetto di stima è composto da un appartamento, con annesso locale box auto e deposito al piano sottotetto.

Attraverso il corpo scala, o con l'ascensore, si giunge al ballatoio esterno sul quale prospettano gli ingressi ai vari appartamenti. L'abitazione è al piano secondo e si sviluppa su una superficie utile di circa mq 113,00.

Essa è composta da un ingresso dal quale si accede da un lato direttamente alla zona giorno, dall'altro al



Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

disimpegno per la zona notte dove sono n°3 camere da letto, di cui una prospettante sui balconi posti sul fronte sud - est del fabbricato, oltre due wc.

La zona giorno è composta dalla sala soggiorno/pranzo dalla quale si accede alla cucina dove è un piccolo ripostiglio. La sala e la cucina hanno l'accesso ai balconi posti rispettivamente sui fronti nord- est e nord - ovest, del fabbricato.

L'appartamento, così sommariamente descritto, in discreto stato di manutenzione, ha la pavimentazione in ceramica, le pareti sono tinteggiate e rivestite con piastrelle nei bagni.

Gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in plastica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a metano con elementi terminali con termosifoni in ghisa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Proprietà superficiataria

Regime Patrimoniale: comunione dei beni –

Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato con

Eventuali comproprietari

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Proprietà superficiataria

tato Civile: coniugata –

Regime Patrimoniale: comunione dei beni –

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con

Eventuali comproprietari

Superficie complessiva di circa mq **314,14**

L'appartamento è posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

l'altezza utile interna è di m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: c.a.
condizioni: **buone**

Travi materiale: c.a.
condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	età costruzione immobile - anni 1980

Note	Dato non reperito
------	-------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Metano con radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	età costruzione immobile - anni 1980
Note	Dato non reperito

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato sulla base della superficie commerciale rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitati. Si precisa che nel calcolo della superficie non sono stati computati i beni comuni non censibili

1. FABBRICATO e UNITA' IMMOBILIARE

NETTOSTA' IMMOBILE :	tra 10 e 40 anni	0,95
IMMOBILE CON ASCENSORE		1,00
STATO DI MANUTENZIONE	sufficiente.....	0,95
RIFINITURE	medie	1,00
TIPOLOGIA	economica	1,00
PIANO	secondo	0,97
RISCALDAMENTO	autonomo	1,05
LUMINOSITA'	soleggiatura diretta discreta ...	1,00
ESPOSIZIONE E VISTA	mista	1,00
SERVIZI	mono wc	1,05
Balconi	più balconi	1,00
Pertinenza esclusiva	box auto	1,00

Coefficiente (0,95 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 0,97 x 1,05 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,00 x 1,00) = **0,96**

2. **BALCONE** nella misura del 25% della superficie
3. **PERTINENZA ACCESSORIA _ BOX** Nella misura del 50% della superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	113,00	0,96	108,48
balconi (letto singolo)	sup reale netta	8,14	0,25	2,04
balcone della cucina	sup reale netta	2,20	0,25	0,55
balcone del soggiorno/pranzo	sup reale netta	2,30	0,25	0,58
box auto	sup reale lorda	53,80	0,50	26,90
locale sottotetto	superf. interna netta	134,70	0,35	47,15
		314,14		185,69

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene.

Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, lo scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ha considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del quartiere, ha tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Paduli;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nel comune o centri limitrofi.

Colloqui con tecnici operanti in zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore determinato per comparazione con tipologie d'immobile aventi caratteristiche simili e ubicate in zone limitrofe a quelle dell'unità oggetto di stima hanno dato luogo ad una oscillazione tra i due estremi €/mq mediamente in linea con i valori dell'OMI. (Valore OMI minimo €/mq 660 - valore max €/mq 780).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.562,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	108,48	€ 660,00	€ 71.596,80
balconi (letto singolo)	2,04	€ 660,00	€ 1.346,40
balcone della cucina	0,55	€ 660,00	€ 363,00
balcone del soggiorno/pranzo	0,58	€ 660,00	€ 382,80
Box auto	26,90	€ 660,00	€ 17.754,00
Locale sottotetto	47,15	€ 660,00	€ 31.119,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.562,00
Valore corpo			€ 122.562,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.562,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.562,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	185,69	€ 122.562,00	€ 122.562,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

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: **€121.762,00**

Si precisa evidenza, così come già indicato in relazione, che i debitori sono proprietari superficiari. E' possibile trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, versando al Comune di Paduli la quota di riscatto, così come indicato nella nota del Comune del 17.012.2022, allegata alla presente.

Data generazione:
04-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Rosanna Lorusso



ELENCO ALLEGATI:

- 01) Estratto documentazione catastale
 - a. Foglio di mappa n 29 del comune di Paduli;
 - b. Visura storica part.IIa 603 sub 3;
 - c. Planimetria catastale part.IIa 603 sub 3;
 - d. Elenco sub alterni

- 02) Estratto documentazione rilasciata dal Comune di Limatola:
 - a. Concessione edilizia n° 1244/ 1977 e s.m.i. – costruzione fabbricati;
 - b. Concessione edilizia 2319/1993 _ chiusura porticato
 - c. Autorizzazione per Lavori di manutenzione straordinaria ai fabbricati
 - d. Delibera comunale per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà
 - e. Determinazione quota riscatto immobile in catasto al fg 29 part- 603 sub 3

- 03) Rilievo fotografico;
- 04) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.IIa 603 sub 3 _ appartamento;
- 05) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.IIa 603 sub 3 _ box auto;
- 06) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.IIa 603 sub 3 _ locale sottotetto;

- 07) Ispezione ipotecaria