
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **158/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2023 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing Tiberio Russo
Codice fiscale: RSSTBR67S10F636S
Studio in: - 82016 MONTESARCHIO
Email: tiberio.russo67@gmail.com
Pec: tiberio.russo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

----- foglio 23, particella 344/685, subalterno 4/1, indirizzo Via Porta di Piedi, interno 2, piano T, comune MIRABELLA ESCLANO(AV), categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 82 mq, rendita € 476,43

2. Stato di possesso

Bene: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Porta di Piedi - Mirabella Eclano (AV) - 83036

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 45.127,40

Beni in **Mirabella Eclano (AV)**
Località/Frazione
Via Porta di Piedi

Lotto: 001

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 Mirabella Eclano (AV) CAP: 83036, Via Porta di Piedi

Note: Il bene oggetto d'esecuzione è identificato al foglio 23 particella 344 subalterno 4, sito al centro del comune di Mirabella Eclano (AV). Si tratta di un'appartamento al pian terreno di un fabbricato di più piani abitati.

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 23, particella 344/685, subalterno 4/1, indirizzo Via Porta di Piedi, interno 2, piano T, comune MIRABELLA ESCLANO(AV), categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 82 mq, rendita € 476,43

Derivante da: ATTO DONAZIONE ACCETTATA

Confini: NORD con proprietà FERRARINO; EST con rampa d'accesso locale cantinato; SUD con "VIA RAIMONDO GUARINO"; OVEST con l'androne e con con un appartamento di proprietà --

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene presenta un terrazzino non presente nè a livello catastale nè assentito da progetto.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria (salvo approvazione degli altri abitanti del fabbricato)

Descrizione delle opere da sanare: terrazzino a piano terra

S.C.I.A. in sanatoria + variazione catastale Docfa: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si evidenzia una discrepanza tra la sagoma esterna dell'edificio e quanto rappresentato in mappa, ciò comporta una rettifica della sagoma dell'immobile (attività non essenziale) da eseguire con tutti i comproprietari dello stabile; inoltre dalla verifica degli atti catastali si nota un disallineamento tra le particelle identificate catastalmente che individuano l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione e relativi particelle evidenziate sulla cartografia, per eliminare tale incongruenza è necessario redigere una variazione catastale Docfa per modifica identificativi, attività essenziale. Si precisa che per eseguire la seconda attività l'ufficio potrebbe chiedere anche la prima attività, i costi per en-

trambi sono: per la prima attività (redazione tipo mappale) € 2000,00 mentre per la seconda attività € 500,00

Note generali: il bene è dotato di parti comunioni del fabbricato, quali: androne, scale e parti dell'edificio comuni come per legge. Non vi è l'identificativo delle parti comuni in quanto non è stato costituito il condominio e redatto il regolamento di condominiale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto d'esecuzione, identificato al foglio 23 particella 344 subalterno 4, è sito nel comune di Mirabella Eclano (AV), in via Porta di Piedi, zona residenziale e centrale del comune. Si trova nei pressi degli uffici comunali, di negozi e chiese.

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Fontanarosa a 3,5 km; Sant'Angelo all'Esca a 4,3 km; Taurasi a 5,2 km; Grottaminarda a 5,8 km.

Attrazioni paesaggistiche: Il comune di Mirabella Eclano sorge nell'area della Valle del Calore. È un paese di 7.492 abitanti, situato a 372 metri sul livello del mare e a 37 km da Avellino. Il Parco Archeologico di Aeclanum.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Maggiore - Ricostruita dopo il terremoto del 1962, si trova in una posizione panoramica ed è testimonianza pressoché millenaria di storia e fede.

Principali collegamenti pubblici: AIR Avellino Pullman Extraurbani Mirabella Eclano 37.7 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTEMILETTO S.C.R.L. contro

A rogito di UFF. GIUD. PRETURA in data 05/12/1996 ai nn. 368 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 18/02/1997 ai nn. 2371/1999.

- Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE a favore di C

A rogito di TRIBUNALE AVELLINO in data 11/02/2016 ai nn. 4582/2016 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 11/04/2016 ai nn. 5818/473.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ; A rogito di TRIBUNALE AVELLINO in data 10/07/2017 ai nn. 1375/2017; Iscritto/trascritto a AVELLINO in data 21/07/2017 ai nn. 11720/973.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ; A rogito di Tribunale di Benevento in data 16/07/2018 ai nn. 579 iscritto/trascritto a AVELLINO in data 08/10/2018 ai nn. 16070/13262.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è stato costituito il condominio, pertanto non è stato redatto alcun regolamento condominiale né quote millesimali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

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: D

comprano in comunione dei beni da dal 13/07/1989 al 04/03/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PUBBLICO UFFICIALE DE FEO , in data 13/07/1989, ai nn. 58934; registrato a ARIANO IRPINO, in data 28/07/1989, ai nn. 946.

Titolare/Proprietario: SINGIANO IEROSTATO AVELLINO il 27-12-1989 accetta la donazione di

il 28-09-2014 dal 04/03/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di PUBBLICO UFFICIALE DIENER MARIA CRISTINA, in data 04/03/2014, ai nn. 17035; registrato a PI AVELLINO, in data 28/03/2014, ai nn. 4627.1/2014.

Note: A seguito della sentenza n. 1375/2017, la DONAZIONE del 04-03-2014 risulta invalidata. Pertanto, catastalmente, il bene risulta in comproprietà tra

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stata reperita alcuna documentazione edilizia in merito alla costruzione dell'immobile.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Si fa presente che gli uffici del comune di Mirabella Eclano (AV) non hanno reperito documentazioni inerenti al bene esecutato in quanto, si presume, che la costruzione sia ante 1967.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	n. 2 del 13.02.2004 a seguito della delibera del Consiglio Provinciale n. 174 del 11.11.2003
Zona omogenea:	A1 - CENTRO ANTICO
Norme tecniche di attuazione:	Territorio di notevole interesse ambientale, occupato dal centro antico e totalmente perimetrato a norma dell'articolo 27 della Legge 5.8.78 n. 457. Sono consentiti interventi attraverso piani esecutivi secondo le modalità di attuazione - artt.10 e seguenti - del "Piano di recupero" adottato dal Comune. Gli edifici compresi nella sub-perimetrazione (anello Via Rinascita - Via Roma - Via Municipio - Porta di Piedi) pur presentando rilevanti pregi sono da considerarsi di rilevante interesse Storico-Ambientale compatibili con la organizzazione morfologica del territorio urbano. Gli immobili sono soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, a risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia nonché ad adeguamenti funzionali. E' altresì consentita la realizzazione di autorimesse in sostituzione di terrapieni, purché il manto di copertura venga risistemato con trattamento "a verde" (giardini- pensili).

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

Il bene esecutato è identificato al foglio 23, particella 344/385 subalterno 4/1, sito nel centro storico del comune di Mirabella Eclano (AV). Si tratta di un appartamento al pian terreno di un fabbricato multipiano, in c.a., di più unità abitative. L'appartamento esecutato è composto da: un ampio ingresso, seguito da un disimpegno che conduce a tre camere da letto, di cui una un terrazzino, una cucina ed un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

· Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

CIRIGNANO RIBELLIUCI - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il bene eseguito si presenta in condizioni discrete.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle avvolgibili** materiale protezione: **plastica**

Infissi interni **tipologia: a battente** **materiale: legno e vetro**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **mattonelle in gres porcellanato**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
DIFFUSORI IN ALLUMINIO
Note: NON FUNZIONANTE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Non è stato possibile reperire alcun certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Non è stato possibile verificare il funzionamento, né reperire alcun certificato dell'impianto alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa.

Note generali impianti: Gli impianti presenti risultano non attivi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il bene esecutato identificato al foglio 23 particella 344 subalterno 4 è costituito da un'abitazione di tipo civile con un terrazzino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	82,00	1,00	82,00
TERRAZZINO	sup reale lorda	5,00	0,30	1,50
		87,00		83,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Mirabella Eclano (AV)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 690

Valore di mercato max (€/mq): 830

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione. Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore avvalendosi anche del contributo fornito dai dati pubblicati dalla rivista ATTICO e dalla rivista TECNOCASA oltre che dai borsini immobiliari visionabili sui siti specializzati quali www.casaonline.it, www.tecnocasa.it, www.immobiliare.it, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, da agenzie e mediatori immobiliari operanti in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AVELLINO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AVELLINO;

Uffici del registro di AVELLINO;

Ufficio tecnico di MIRABELLA ECLANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del comune di Mirabella

Eclano(AV) e comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 690,00€/mq - 830,00€/mq;

Altre fonti di informazione: mediatori di zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.444,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	82,00	€ 830,00	€ 68.060,00
TERRAZZINO	1,50	€ 830,00	€ 1.245,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 69.305,00

VETUSTA' detrazione del 20.00% € -13.861,00

Valore corpo € 55.444,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 55.444,00

Valore complessivo diritto e quota € 27.722,00

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]	83,50	€ 55.444,00	€ 27.722,00

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%) € 8.316,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

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: € 45.127,40

Allegati

VISURA CATASTALE, STRALCIO PRG, STRALCIO FOGLIO DI MAPPA, RILIEVO FOTOGRAFICO, PLANIMETRIA CATASTALE, DOCUMENTI COMUNE, PERIZIA, NOMINA

Data generazione:

18-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing Tiberio Russo