

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Delia Maria Berruti  
**Codice fiscale:** BRRDMR70P57A783H  
**Studio in:** Viale Mellusi 3 - Benevento  
**Email:** deliaberruti@yahoo.it  
**Pec:** deliamaria.berruti@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]



foglio 22, particella 280, subalterno 1, indirizzo CONTRADA IZZI n. SNC, piano T - 1, comune Apollosa, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € € 153,39

foglio 22, particella 280, subalterno 2, indirizzo CONTRADA IZZI n. SNC, piano T - 1, comune Apollosa, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita € € 170,43

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) -  
82030 **Lotto:** 001

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A





**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cerretiello - Contrada Izzi - Apollosa (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 46.926,00



Beni in **Apollosa (BN)**  
Località/Frazione **Contrada Izzi**  
Via Cerretiello

**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 popolare [A4] sito in frazione: Contrada Izzi, Via Cerretiello**

**Quota e tipologia del diritto**

**250/1000** di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], **foglio 22, particella 280, subalterno 1**, indirizzo CONTRADA IZZI n. SNC, piano T - 1, comune Apollosa, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € € 153,39

Derivante da: Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. [REDACTED])

Confini: **NORD - EST:** proprietà di altra ditta e corte di accesso **SUD - EST:** corte di accesso e proprietà della stessa ditta **SUD - OVEST:** proprietà della stessa ditta **NORD - OVEST:** proprietà della stessa ditta

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], **foglio 22, particella 280, subalterno 2**, indirizzo CONTRADA IZZI n. SNC, piano T - 1, comune Apollosa, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita € € 170,43

Derivante da: Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. [REDACTED])



Confini: **NORD - EST:** proprietà di altra ditta e corte di accesso **SUD - EST:** corte di accesso e proprietà della stessa ditta **SUD - OVEST:** proprietà della stessa ditta **NORD - OVEST:** proprietà della stessa ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

note: La conformità catastale è stata dichiarata sulla base della verifica dello stato dei luoghi con la sagoma in mappa mancando agli atti le relative planimetrie. **Si è proceduto alla redazione delle dette planimetrie catastali mancanti.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare è ubicato in area periferica, a circa km 9 dal centro del comune, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Tufara Valle - Apollosa, a confine con la provincia di Avellino, nello specifico con il comune di Roccabascerana (AV) - Frazione Tufara Valle.

**Caratteristiche zona:** periferica popolare

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Benevento.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria Tufara Valle - Apollosa ml 200, strada statale 7 ml 400

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: L'immobile versa in stato di abbandono.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Benevento in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**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:** 250/1000

**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:** [REDACTED] 1/1 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 18/03/2008** . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. ; trascritto a Benevento, in data [REDACTED], ai nn. / [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] di piena proprietà dal 18/03/2008 al 09/04/2008 . In forza di denuncia di successione; trascritto a Benevento, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] . In forza di denuncia di successione; trascritto a Benevento, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].  
Note: Trattasi di dichiarazione integrativa immobili, a quella già presentata nel 2001 e classificata al numero [REDACTED], volume [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di . - a rogito di Notaio [REDACTED], in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]; trascritto a Benevento, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].  
Note: Con l'atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio [REDACTED] di Napoli in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - servizi di pubblicità immobiliare di Salerno in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di formalità, i sig.ri [REDACTED] accettano tacitamente l'eredità a loro devoluta in morte di [REDACTED], successioni registrate presso l'Ufficio del registro di Napoli in data [REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Effettuati gli opportuni accertamenti presso l'UTC del Comune di Apollosa non sono stati rinvenuti i relativi titoli autorizzativi. Il Responsabile del servizio UTC, in data 30/05/2023, attestava quanto segue: " ... per gli immobili censiti in catasto al foglio 22, particelle 280-1 e 280-2, non sono stati reperiti titoli abilitativi rilasciati alla signora [REDACTED], ovvero alla sua dante causa [REDACTED] ". Dal certificato notarile si apprende che la debitrice veniva in possesso della sua quota a seguito dell'apertura della successione della sig. Forni Livia, deceduta in data 28/08/2000. Si apprende, altresì, ... " Da ricerche ipotecarie la sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria dei beni oggetto di esecuzione in forza di atto di divisione notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Benevento al r.p. [REDACTED] ". **L'immobile è stato, dunque, realizzato certamente in data antecedente al 1947 e quindi al 01/09/1967 ma, come detto, non risultano agli atti del comune titoli relativi.** Pertanto, la scrivente non è in grado di dichiararne la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n.2 del 07.02.2006
Zona omogenea:	Zona B1 - Ristrutturazione e riqualificazione del tessuto urbano
Norme tecniche di attuazione:	art. 12 - ZONA B1 – RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO * Le zone "B1" sono quelle che costituiscono il tessuto urbano consolidato per il quale si prevede la ristrutturazione e riqualificazione urbanistica con intervento diretto * secondo iseguenti indici e parametri: [...] * If = 2,1 mc/mq H = 10,00 m o altezza preesistente in caso di conservazione fedele della sagoma * Df = esistente o 10 m in caso di variazione di sagoma Dc = esistente, in aderenza * o 5 m in caso di variazione di sagoma Ds = si applica l'art.35 delle presenti Norme di Attuazione. Sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e misto residenziali, terziarie, produttive in genere, nonché



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

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Il fabbricato, suddiviso in due subalterni, si sviluppa su due livelli fuori terra collegati da due scale esterne. Ognuno dei due subalterni è composto da vani al piano terra e vani al piano primo. Allo stato essi compongono un tutt'uno. L'accesso avviene attraverso una corte comune. La struttura portante è in muratura di tufo e gli orizzontamenti sono stati realizzati con putrelle in ferro e tavelloni. Trattasi di un edificio chiaramente di tipo agricolo, con locali deposito e cantine al piano terra e la parte residenziale al piano primo. Occorre precisare che allo stato versa in totale stato di abbandono, privo di utenze e con uno stato di degrado strutturale tale da non rendere possibile un suo utilizzo a fini abitativi. Al piano terra trovano posto cinque locali utilizzati quali depositi e cucina rustica, oltre una legnaia ed un ricovero per gli animali. Il piano primo era presumibilmente la parte abitativa vera e propria con camere da letto, servizi e una zona giorno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**250/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 63/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 62/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 63/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 62/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **474,00**

E' posto al piano: terra e primo





L'edificio è stato costruito nel: ante 1967  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20  
 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: L'edificio, come detto, versa in stato di abbandono. Privo di utenze. L'immobile presenta uno stato fessurativo diffuso, impalcati imbarcati e alcuni infissi divelti. Le facciate, per lo più, intonacate, presentano numerose lacune.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pesime</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>pesime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>pesime</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pesime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>pesime</b> Riferito limitatamente a: trattasi di doppio infisso che riguarda i vani ubicati al piano primo
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pesime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pesime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pesime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>pesime</b> Riferito limitatamente a: la pavimentazione è relativa ai vai del piano primo nonché a quelli del piano terra adibiti a cucina
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pesime</b> Riferito limitatamente a: la pavimentazione è relativa ai vai del piano terra adibiti a canitine e depositi
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>pesime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>pesime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>pesime</b>



Riferito limitatamente a: Trattasi della scala esterna di collegamento

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni:  
**pesse** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **pesse** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ante 1967
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
---	----



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza si è proceduto con i criteri di misurazione di cui al D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	474,00	1,00	474,00
		<b>474,00</b>		<b>474,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2022

Zona: Apollosa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 650

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

Il criterio di stima adottato nella valutazione dei beni facenti parte del compendio immobiliare in oggetto è quello del più probabile valore di mercato riferito alla data di nomina del sottoscritto esperto (08/05/2023).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Apollosa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 575,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.926,00.

Il criterio valutativo adottato per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, secondo la formula:

VALORE DI MERCATO:  $V_m = S_{L_v} \times K \times V_z$

dove:

$V_m$  = valore di mercato

$S_{L_v}$  = superficie lorda vendibile o commerciale

$K$  = coefficiente di ragguaglio

$V_z$  = valore medio di zona

Per poter applicare tale metodo si è proceduto al recupero dei dati necessari interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente alle diverse tipologie edilizie catalogate per il Comune di Apollosa (BN).

Le caratteristiche che maggiormente si sono prese in considerazione per la stima sono quelle di localizzazione, tipologia dell'edificio, presenza di servizi non ordinari, grandezza dell'immobile, caratteristiche e stato di manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	474,00	€ 500,00	€ 237.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 237.000,00
Per vendita di quota indivisa detrazione del 10.00%			€ -23.700,00
Atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale dal valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguaglio complessivo pari a 0,69 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,22 è pari ad una detrazione del 78.00%			€ -166.374,00
Valore corpo			€ 46.926,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.926,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.731,50

#### 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 popolare [A4]	474,00	€ 46.926,00	€ 11.731,50

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

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



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è comodamente divisibile in natura in quattro quote. Come si potrà riscontrare dalle planimetrie catastali allegate, ogni subalterno è composto da vani al piano terra e vani al piano primo collegati da scale esterne. Occorre evidenziare che tale operazione se pur possibile in natura, come detto, ne determinerebbe una riduzione del valore di mercato vista la tipologia dell'immobile (casa rustica di campagna), peraltro già esiguo per lo stato di manutenzione in cui versa.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 11.731,50**

Data generazione:  
18-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Delia Maria Berruti**

