
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente : **Banca Popolare Pugliese**

Debitore esecutato :

N° Gen. Rep. **120/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27 settembre 2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Francesco Bozzi
Codice fiscale: BZZFNC67P17A783U
Telefono: 082421740
Email: fbozzi@alice.it
Pec: francesco.bozzi@ingpec.eu



Immobile in **Paupisi (Bn)**
 Piazza IV Novembre n.11
 82011

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: Fabbricato per civile abitazione in Piazza IV Novembre n.11

Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale: -

a) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- (CF) – Diritto di
Proprietà per 1/1;

- Comune di Paupisi, foglio 7 , particella 165 sub 12, particella 167 sub. 4, particella 169 sub 7 (graffate) indirizzo: Piazza IV Novembre Snc piano T-1-2; categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 262,00 mq (totale escluse aree scoperte 256,00 mq.), rendita € 613,29

Derivante da: -Variazione del 19/12/2002 Pratica n. 248758 in atti dal 19/12/2002 Fusione - Diversa Distribuzione degli Spazi interni – Ristrutturazione (n. 2892.1/2002)

Confini: L'immobile confina con via Giovanni Bovio, Piazza IV Novembre, particella 166.

Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo dell'immobile si è evidenziata una difformità tra quanto rilevato in sito e quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, si è proceduto a regolarizzare la situazione catastale mediante la redazione di una planimetria dell'unità immobiliare con sistema Docfa.

Tale aggiornamento ha determinato la soppressione della particella catastale esecutata foglio 7 , particella 165 sub 12, particella 167 sub. 4, particella 169 sub 7 e la conseguente generazione di una nuova particella che si va a stimare di seguito identificata al punto b);

b) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- (CF) – Diritto di
Proprietà per 1/1;

- Comune di Paupisi, foglio 7 particella 165 sub 13, particella 167 sub. 6, particella 169 sub 9 (graffate) indirizzo: Piazza IV Novembre 11 piano T-1-2-3; categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 299,00 mq (totale escluse aree scoperte 293,00 mq.), rendita € 613,29

Derivante da: -Variazione del 06/07/2023 Pratica n. BN0037480 in atti dal 07/07/2023 Variazione –Ampliamento– Diversa Distribuzione degli Spazi interni (n. 37480.1/2003)

Confini: L'immobile confina con via Giovanni Bovio, Piazza IV Novembre, particella 166, altri.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è sito in Piazza IV Novembre n.11 del Comune di Paupisi.

Caratteristiche zona: centro storico, prevalentemente residenziale



Opere di urbanizzazione: La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è occupata dalla debitrice esecutata e sottoposta a custodia giudiziaria nella persona dell'avv. Emilio Benvenuto –viale Mellusi n.134 Benevento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile da cancellare a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Nessuno

4.3 Pignoramento:

Immobiliare n. 12601 registro generale e n. 10336 di particolare del 24/11/2022 a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni con sede in Parabita (LE)

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.4 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Non è costituito condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente relazione:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile a firma del dott. Roberto Vinci, notaio in Parabita (LE), si evince che:

-Al 27/09/1974 le unità urbane riportate nel N.C.E.U. di Paupisi al Fol. 7 prc. 165/5-167/2 Piazza IV Novembre p.t-1° ctg. A/4 cl.3 vani sei e prc. 169/5 Piazza IV Novembre 2° p. ctg A/6 cl. 1 vani 1 appartenevano ai coniugi

per 1/2 ciascuno, ai quali pervennero a

il

del 27/09/1974 trascritto l'11/10/1974 al n. 9705 d'ordine e n. 8747 di particolare.

- In virtù di atto di compravendita per Notar A. Romano del 24/01/2003 trascritto il 27/01/2003 al n. 1404 d'ordine e n. 1198 di particolare, da

il

per 1/2 ciascuno, veniva trasferita l'intera proprietà dell'unità abitativa riportata nel N.C.E.U. di Paupisi al Fol. 7 prc. 165/12-165/4-169-7, p.t. 1-2 ctg A/3 vani 9,5 a

il 02/12/1964 (in separazione di beni).N.B. Tali particelle sono state generate dalle soppressione delle particelle di cui alla prima compravendita (M.) su riportata per Variazione del 19/12/2002 Pratica n. 248758 in atti dal 19/12/2002 Fusione - Diversa Distribuzione degli Spazi interni – Ristrutturazione (n. 2892.1/2002).

- In virtù di decreto di trasferimento Tribunale di Benevento in data 24/05/2020 trascritto il 12/06/2020



al n. 4087 d'ordine e n. 3063 di particolari, a nunciata il 02/12/1964 veniva trasferita l'intera piena proprietà dell'unità distinta nel N.C.E.U. di Paupisi al Fol. 7 prc. 165/12-165/4-169/7, il

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti eseguiti e dalla lettura dell'atto di compravendita del fabbricato dell'anno 74, si deduce che molto probabilmente il manufatto è stato realizzato in epoca antecedente all'anno 1942 di entrata in vigore della legge 1150.

Ciò detto, il fabbricato è stato interessato a:

- 1) Lavori di ristrutturazione ai sensi della Legge n. 219/81 e s.m.i rilasciata in data 04/12/1996;
- 2) Concessione edilizia prot. n. 1175 del 01/12/2000 rilasciata in data 18/04/2000.

-Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia-urbanistica:

Strumento Urbanistico Approvato:	PRG (Piano Regolatore Generale)
Strumento Urbanistico Adottato:	PUC (Piano Urbanistico Comunale)
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione	
Immobile soggetto a convenzione	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti dalla convenzione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico ?	Il fabbricato ricade in zona R.U.A. (recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico – ambientale del P.T.P.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	

Dal confronto tra i grafici a corredo dei titoli abilitativi sopra menzionati ed il rilievo del fabbricato si sono accertate alcune variazioni, in particolare: una diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche del prospetto principale del fabbricato legate ad una diversa ubicazione di una finestra ed alla diversa sagoma di alcuni balconi.

Relativamente a tale problematica, letto lo strumento urbanistico vigente e le relative norme di attuazione, vista la normativa vigente nell'ambito urbanistico, acquisite le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, lo scrivente ritiene che il suddetto stato di fatto possa essere regolarizzato ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 mediante la presentazione presso il Comune Paupisi di un permesso di costruire in sanatoria, la cui stima presuntiva comprensiva degli oneri tecnici ammonta a complessivi 3.500,00 €

Descrizione: **Fabbricato per civile abitazione**

Il fabbricato è sito in Piazza IV Novembre n. 11 nel Comune di Paupisi; l'immobile è dotato di due accessi: il principale ubicato al piano primo su un piccolo ballatoio raggiungibile da una scala esterna, il secondario al piano terra.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli così composti:

- Piano terra : ingresso –deposito-locale tecnico:
- Piano primo: ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio, (il piano si sviluppa su due livelli per mezzo di gradini).



-- Piano secondo: due camere e due bagni
 - Piano terzo: sottotetto non abitabile e terrazza coperta
 Stato di manutenzione generale: scadente sono presenti numerose macchie di umidità
 Il fabbricato è privo di ascensore .

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture portante	materiale: muratura
Strutture orizzontali (solai)	materiale: conglomerato cementizio armato e laterizio
Copertura :	in parte a falde inclinate ed in parte piana

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: infisso doppia anta a battente; materiale: legno – con vetro singolo- persiane in legno;
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ;
Rivestimenti	cucina e bagni in ceramica;
Pavim. Interna	materiale: gres ceramico;
Tinteggiatura	Esterna: inesistente finitura con intonaco liscio ; Interna: pittura del tipo lavabile con evidenti macchie di umidità

Impianti:

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: rete metano;
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale;
Fognario	tipologia: sottotraccia, scarico: in rete comunale;
Telefonico	tipologia: sottotraccia;
Termico	tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a metano; diffusori: termosifoni in alluminio;
Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V;

Tutti gli impianti devono essere normalizzati e soggetti ad una corretta manutenzione.

8. Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Superficie utile**

La superficie utile dell'unità immobiliare, è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, con l'esclusione di tutti i muri interni, di confine ed esterni nonché dei vani porta



Destinazione	Superficie utile
Abitazione	161,70
Pertinenze (depositi – sottotetto)	54,85
Balconi	19,91

Altezza utile dell'abitazione: variabile (in prevalenza 2,90 / 3,10 mt.)

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata come somma:

- 1) Delle superfici coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature interne e perimetrali;
- 2) Delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini;
- 3) Delle superfici ponderate delle pertinenze quali: (cantine, posti auto, box, ecc.)

In particolare, considerata l'ubicazione dell'immobile in esame ed il mercato immobiliare di riferimento, si è considerato:

- a) 100% delle superfici calpestabili
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti ;
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- e) 35% dei balconi e terrazze coperti
- f) 50% delle superfici dei vani accessori (cantine e simili, posti auto coperti e scoperti, box.). 25% qualora non comunicanti

Destinazione	Superficie commerciale
Fabbricato per civile abitazione	278,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Periodo: secondo semestre 2022 -Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ovvero il più probabile prezzo che per essa potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia l'unità immobiliare è stata stimata per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

9.2 Fonti di informazione:

- Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
- Agenzie Immobiliari .

Valore di mercato di riferimento €/mq 600,00

Considerata la vetustà e lo stato manutentivo del fabbricato, unitamente alle attuali condizioni



del mercato immobiliare ed al tipo di vendita del bene, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 30 % alla suddetta cifra, da cui il valore di mercato unitario del fabbricato in esame è pari a **€/mq 420,00**

9.3 Valutazione Lotto 1:

A. Fabbricato per civile abitazione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore complessivo della proprietà</i>
Fabbricato per civile abitazione	278,15	€ 420,00	€. 116.823,00

A detrarre gli oneri per la regolarizzazione urbanistica: € 3.500,00

Valore complessivo del fabbricato: 116.823,00-3.500,00 = € 113.323,00

9.4 Prezzo base d'asta del Lotto

Valutazione Lotto 1: € 113.323,00 (centotredicimilatrecentoventitre /00)

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume, nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed il relativo valore della proprietà, con la relativa quota disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del predetto valore, seppur calcolata con un procedimento puntuale quantitativo è da intendersi come valore a corpo dell'unità immobiliare nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Lotti	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato €
Lotto 1	Fabbricato per civile abitazione	Catasto fabbricati Comune di Paupisi, foglio 7 particella 165 sub 13, particella 167 sub. 6, particella 169 sub 9	1000/1000	€ 113.323,00

ALLEGATI

LOTTO 1

- Allegato 1 – Visure storiche catastali ;
- Allegato 2 – Mappa catastale;
- Allegato 3 – Planimetria catastale – Elaborato planimetrico;
- Allegato 4 – Rilievo e restituzione grafica dello stato di fatto;
- Allegato 5 – Atti abilitativi urbanistici;
- Allegato 6 – Rilievo fotografico

L'Esperto alla stima
Ing. Francesco Bozzi

