
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente: **POP NPLS 2019 S.R.L.**

Debitore esecutato: | _____

N° Gen. Rep. **44/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **31/01/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Geom. Antonio Parente
Codice fiscale: PRNNTN64M08A783M
Telefono: 0824840366
Email: antonioparente2@virgilio.it
Pec: antonio.parente1@geopec.it



Beni in Puglianello (Bn)
Via Barrata n. 2
82030

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 con corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto

1/1 Proprietà di

-Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

a) Intestazione:

Comune di Puglianello, foglio 10, particella 488 categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 126 piano: T-1, rendita € 271,14-Annotazione: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quelle del foglio 10 particella 505 sub 2, 118 sub 3 e particella 504.

Derivante da:

Catasto Terreni: La p.lla 64, fabbr. rurale di mq. 60, oggetto di variazione con Tipo Mappale del 15/03/2007 Pratica n. BN0131347 ha generato la p.lla 469, fabbr. rurale di mq. 52 e con successivo Tipo Mappale del 30/12/2009 Pratica n. BN0272257, è stata costituita la p.lla 488, ente urbano di mq. 52.

Catasto Fabbricati: Costituzione del 10/06/2011 (n. 5784.1/2011) e successiva variazione del 22/06/2011 (n. 38277.1/2011) inerente all'annotazione di porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del fg.10 p.lla 505/118 sub 2 e p.lla 504 - rendita attribuita alla porzione di u.i.u ai soli fini fiscali.

Confini: L'unità immobiliare confina con particelle n.ri 505, 470, 504, 118 sub 2.

Conformità catastale:

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

Urge evidenziare che dalla disamina dell'atto notarile del 29/12/1972 rep. 25208/17907 , registrato a Cerreto Sannita (Bn) il 12/01/1973 n.116/176 del notaio Mario Maiatico notaio di Guardia Sanframondi si evince che i coniugi acquistavano la piena proprietà del fabbricato (particella 118 sub1); Pertanto a seguito del predetto atto si ha una interversione del possesso in quanto si ha un mutamento della detenzione in possesso (cc art. 1141 e 1164); pertanto l'immobile è di piena proprietà di sopra identificato, a seguito di testamento di

b) Intestazione:

Comune di Puglianello, foglio 10, particella 118 sub 3 graffata con la particella 505 sub 2, cate-



goria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 200 piano: T-1, rendita € 379,60-Annotazione: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quelle del foglio 10 particelle n.ri 488 e 504.

Derivante da:

Catasto Terreni: La p.lla 118, porz. fabbr. rurale, oggetto di variazione con Tipo Mappale del 04/05/2011 Pratica n. BN0161313

Catasto Fabbricati: Costituzione del 10/06/2011 (n. 5787.1/2011) delle p.lle 505 e 118 sub. 2 con successiva variazione del 22/06/2011 (n. 38275.1/2011) inerente all'annotazione di porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del fg.10 p.lla 505/118 sub 2 e p.lla 504 - rendita attribuita alla porzione di u.i.u ai soli fini fiscali. In data 11/06/2012 (n. 11531.1/2012) è stata effettuata la variazione per divisione con cambio destinazione d'uso costituendo le 505 sub. 2 grafata con la p.lla 118 sub. 3

Confini: L'unità immobiliare confina con particelle n.ri 488, 472, 124, via Barrata 2.

Conformità catastale:

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

c) Intestazione:

Comune di Puglianello, foglio 10, particella 505 sub 3, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 26,00 mq, superficie catastale totale mq. 35,00 piano: T, rendita € 40,28-Annotazione: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quelle del foglio 10 particelle n.ri 488 e 504.

Derivante da:

Catasto Terreni: La p.lla 505 deriva dalla p.lla 65, fabbr. rurale di mq. 548 derivante dal frazionamento del 12/12/1985 (n. 1582). Successivamente è stato effettuato il Tipo Mappale del 04/05/2011 (n. 161313.2/2011), variando la p.lla 505 in ente urbano di mq. 748 composta anche dalla p.lla 249.

Catasto Fabbricati: Costituzione del 10/06/2011 (n. 5787.1/2011) delle p.lle 505 e 118 sub. 2 con successiva variazione del 22/06/2011 (n. 38275.1/2011) inerente all'annotazione di porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del fg.10 p.lla 505/118 sub 2 e p.lla 504 - rendita attribuita alla porzione di u.i.u ai soli fini fiscali. In data 11/06/2012 (n. 11531.1/2012) è stata effettuata la variazione per divisione con cambio destinazione d'uso costituendo le 505 sub. 3

Confini: L'unità immobiliare confina la corte esclusiva.

Conformità catastale:

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

Identificato al catasto Terreni:

d) Intestazione:

Comune di Puglianello, foglio 10, particella 118 sub 1, qualità porz. Rur. Fr.

Catasto Terreni: Impianto meccanografico.

Confini: L'unità immobiliare confina con le particelle 118 sub.3, 505 sub 1, 136, 157.

Conformità catastale:

Dalla disamina dell'atto notarile del 29/12/1972 rep. 25208/17907, registrato a Cerreto Sannita (Bn) il 12/01/1973 n.116/176 del notaio Mario Maiatico notaio di Guardia Sanframondi si evince che i coniugi _____ acquistavano la piena proprietà del fabbricato (particella 118 sub1); Pertanto a seguito del predetto atto si ha una interversione del



possesso in quanto si ha un mutamento della detenzione in possesso (cc art. 1141 e 1164); pertanto l'immobile è di piena proprietà di _____ sopra identificato, a seguito di testamento di _____.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è sito in via Barrata n. 2 (traversa di via San Salvatore) del Comune di Puglianello

Caratteristiche zona: semiperiferica

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

3. STATO DI POSSESSO:

Come accertato nel corso delle operazioni di accesso agli immobili eseguiti, alla presenza del custode giudiziario nella persona dell'dott. Luigi Mazzone, via Torretta n. 29, Benevento, si ha che le stesse sono occupate dal sig. _____ e dal suo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- a) **Ipoteca volontaria** iscritta al n. 15456/3147 del 19/11/2003 a favore della Banca del Lavoro E del Piccolo Risparmio ;

4.2 *Pignoramento:*

a favore di POP NPLS 2019 SRL sede Conegliano (Tv) trascritto a Benevento in data 26/04/2022 al n. 4218 R.G. ed al n. 3556 R.P.

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 costituito condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il fabbricato è parzialmente accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto è dislocato su due piani comunicanti attraverso due scale una interna e l'altra esterna.

Attestazione Prestazione Energetica: L'unità immobiliare non è provvista dell'attestato di prestazione energetica

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio, si legge testualmente: "La quota dell'intero in piena proprietà in Puglianello fg 10 part. 488 e la quota pari ad 1/2



di piena proprietà degli immobili in Puglianello al foglio 10 particella 118 sub 3, particella 505 sub 2, particella 505 sub 3, particella 118 sub 1 per successione in morte di

registrato a Benevento il 07/08/2012 al numero di repertorio 1438/9990. Trascritte il 12/09/2012 ai nn. 9491/7989, devoluta per testamento olografo del 18/06/2004 pubblicato con verbale per notar Gerardo Santomauro il 19/04/2012 e registrato a Benevento il 20/04/2012 al n. 3109 della serie 1T; risulta trascritta in data 13/09/2021 ai nn. 9525/7648 accettazione espressa di eredità di

da parte degli eredi sig.ri
nascente da atto notaio Santomauro Gerardo sede Benevento del 09/09/2021; -
La restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in Puglianello al foglio 10, particella 118 sub 3, particella 505 sub 2, particella 505 sub 3 e particella 118 sub 1, per successione in morte di

registrata a Benevento il 07/08/2012 al numero di repertorio 1433/9990 trascritta il 12/09/2012 ai nn. 9489/7987, devoluta per testamento olografo del 18/06/2004 pubblicato con verbale per notar Gerardo Santomauro del 19/04/2012 e registrato a Benevento il 20/04/2012 al n 3106 della serie 1T; risulta trascritta in data 02/12/2014 ai nn. 11012/9200 accettazione tacita dell'eredità in morte di

da parte dell'erede sig. nascente da atto notaio Franco Pasqualino sede Cerreto Sannita del 18/11/2014.

A la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili in Puglianello al foglio 10, particella 118 sub 1 e sub 2 è pervenuta per atto di compravendita del 29/12/1972, numero di repertorio 25208/17907 notaio Mario Maiatico sede Guardia Sanframondi trascritto il 06/01/1973 ai nn. 375/368.

PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso edilizio è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1967 e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con buono contributo n. 126 del 10/02/2005 ai sensi della legge 219/81 e s.m.i., i cui lavori furono ultimati il 29/02/2008.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità/abitabilità.

Strumento urbanistico Approvato:	PUC (Piano Urbanistico Comunale)
Zona omogenea:	B2 (Completamento del tessuto urbano e periurbano)
Norme tecniche di attuazione	
Immobile soggetto a convenzione	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti dalla convenzione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico ?	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	.

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che la scala interna è dislocata in una posizione diversa rispetto a quanto a previsto nei grafici assentiti;



Inoltre nel locale ubicato al piano terra - primo dove è ubicata la cucina rustica manca una muratura portante prevista nei grafici progettuali.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante un permesso di costruire in sanatoria unitamente alla realizzazione del suddetto muro per una spesa complessiva di circa 11.000,00 (undicimila) euro, il cui valore verrà sottratto nella stima del compendio immobiliare.

Descrizione: **Fabbricato con corte**

Trattasi di fabbricato autonomo su due livelli (piano terra e piano primo) con corte esclusiva ubicato in un quartiere semi-periferico del comune di Puglianello in via Barrata.

Il piano terra è composto da un'ampia cucina rustica con ingresso diretto dalla corte esclusiva, un ampio soggiorno, un ingresso e due servizi nonché un ampio locale deposito.

Il piano primo è costituito da quattro camere da letto, disimpegno, un bagno e balconi che perimetrano due lati del fabbricato.

L'accesso al primo livello è consentito sia da una scala esterna che da una interna.

Urge evidenziare che il fabbricato in esame ha una servitù di passaggio a favore della particella 504 costituita da un porticato a piano terra e da un balcone al piano primo, il tutto prospiciente l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati con la particella 488.

Stato di manutenzione generale: discreto

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali portanti materiale: **muratura di tufo** condizioni: **sufficienti**

Strutture orizzontali
(travi e solai) Del tipo latero cemento armato condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: infisso singolo
doppia anta a battente; materiale: alluminio con persiane in parte
in alluminio anodizzato ed in parte in ferro

Infissi interni tipologia: a battente; materiale: legno-tamburato; condizioni: buone

Rivestimento Cucina e bagni in gres ceramico, condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: gres ceramico, condizioni: buone

Impianti:

Fognario tipologia: **sottotraccia** rete comunale: **sufficienti**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: bombole gpl condizioni: **sufficienti**



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: caldaia a legna con diffusori: in ghisa e in alluminio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare

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	203,56
Depositi	114,10
Balconi -Porticati	51,55

Superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità immobiliari 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 (Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale deve essere considerata al 100%);
- d)25% dei balconi e terrazze scoperte;
- e)35%dei balconi e terrazze coperti
- f)35% dei patii e porticati;
- g)60% delle verande;
- h)15% dei giardini di appartamento;
- i)10% dei giardini di ville e villini
- f)50% delle superfici dei vani accessori (cantine e simili, posti auto coperti e scoperti, box.). 25% qualora non comunicanti

Destinazione	Superficie commerciale



Abitazione con accessori e pertinenze	286,23
---------------------------------------	--------

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Periodo: primo semestre 2023

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 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 delle unità immobiliari pignorate ovvero il più probabile prezzo che per esse 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 le unità immobiliari in esame sono state stimate per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie utile", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Agenzie Immobiliari .

Parametro medio di zona: per unità abitative in condizioni ordinarie (€1.200,00/mq.) .

Parametro utilizzato per la stima (in considerazione dell'attuale condizione giuridica del cespite immobiliare eseguito): **€450,00/mq****8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione con posto macchina e cantina**

Stima sintetica della proprietà superficiale del cespite immobiliare eseguito

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore complessivo della proprietà superficiale</i>
Abitazione con garage, cantina e deposito	286,23	€ 450,00	€ 128.803,50

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Detrazione per spese regolarizzazione urbanistica € 11.000,00;
- Valore al netto della detrazione € 117.803,50

8.5 Prezzo basa d'asta del lotto 1

Valutazione complessiva dei beni eseguiti al netto delle decurtazioni in cifra tonda: **€ 118.000,00** (centodiciottomila)



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 procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo 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.

Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato
Lotto 1	Fabbricato con corte	Catasto fabbricati Comune di Puglianello foglio 10 particelle 488, 118 sub 3 graffata alla 505 sub 2, 505 sub. 3 Catasto terreni Comune di Puglianello fg 10 particella 118 sub 1	1000/1000	118.000,00

Allegati

Allegato 1) Visure storiche catastali

Allegato 2) Planimetrie catastali, foglio 10, p.lle 488, 504, 505 sub. 2 e 505 sub. 3

Allegato 3) Porzione della mappa catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato 4) Istanze e relative risposte del Comune di Puglianello - atti abilitativi urbanistici

Allegato 5) Rilievo e restituzione grafica dello stato di fatto

Allegato 6) Rilievo fotografico

Allegato 7) Copia atto Mario MAIATICO di Guardia Sanframonti del 29/12/1972, rep. 25208

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Parente

