

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

promossa da: **ARUBAPEC**

contro: **ARUBAPEC**

N° Gen. Rep. **127/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**ALLEGATI:**

Documentazione Fotografica; Planimetria Catastale e Stralcio di Mappa,  
Ispsezione Ipotecaria, Visura Storica.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - UNICO**

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Delli Carri  
Codice fiscale: DLLMRZ62R18A7830  
Studio in: Via Calandriello 1 - Benevento  
Email: ing.mauriziodelli@virgilio.it  
Pec: ing.mauriziodellicarri@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: ABITAZIONE

Categoria:

, foglio 91, particella 96, subalterno 1, indirizzo via Bachelet 36, piano T, comune Benevento, categoria A4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90, rendita € 267,27

### 2. Stato di possesso

Bene: via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti:

### 5. Comproprietari

Bene: via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Bene: via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100



**Lotto:** 001 - UNICO  
**Corpo:** ABITAZIONE  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO  
**Corpo:** ABITAZIONE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Bachelet civ. 36 - Ponte delle tavole - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO  
**Valore complessivo intero:** 46.800,00



**Beni in Benevento (BN)**  
Località/Frazione **Ponte delle tavole**  
via Bachelet civ. 36

**Lotto: 001 - UNICO**

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: **ABITAZIONE.**

sito in frazione: **Ponte delle tavole, via Bachelet civ. 36**

Note: Il bene pignorato nell'atto viene descritto correttamente come da identificativi catastali ma è ubicato al primo piano, nella realtà, invece, è al piano terra come da certificazione notarile, da visura storica del 16/4/2024 (e successive) e come da planimetria catastale.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Stato Civile: \_\_\_\_\_ - Regime Patrimoniale: **separazione beni**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: \_\_\_\_\_ foglio 91, particella 96, subalterno 1, indirizzo via Bachelet 36, piano T, comune Benevento, categoria A4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90, rendita € 267,27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento al piano terra risulta essere unito ad altra ed adiacente p.lla catastale, l'ingresso al bene staggito avviene da questa proprietà adiacente, l'ingresso in planimetria catastale è murato e spostato più internamente all'altezza del vano cucina con più ampia larghezza, il soggiorno è una camera da letto che ha ceduto una piccola superficie all'adiacente bagno per alloggiare il vano doccia, in cucina l'infisso è un balcone e non una finestra, il vano deposito ha una finestrina non segnalata sul catastale e servizi igienici a mo' di piccolo bagno.

Regolarizzabili mediante: **PRATICA CATASTALE** dopo dia/scia in sanatoria ripristino stato luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Descritte nelle irregolarità  
regolarizzazione planimetrica: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note: Il bene ispezionato si presenta come un'ampia abitazione, ma, la proprietà staggita è solo una porzione di questa abitazione, più precisamente la p.lla 96/sub 1 staggita, corrispondente ad un rettangolo regolare, è unita ad altra proprietà (porzione di altra proprietà corrispondente al sub 2 fuori dalla procedura esecutiva) della stessa forma e di superficie quasi simile alla parte staggita.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; note: Il bene ispezionato si presenta come un'ampia abitazione al piano terra, ma, la proprietà staggita è solo una porzione di questa abitazione, più precisamente, la p.lla 96/sub1 staggita, corrispondente geometricamente ad



un rettangolo, è unita ad altra proprietà della stessa forma (il sub 2, ma solo una porzione) e di superficie quasi simile alla parte staggita (occupata porzione della p.lla 96/2, fuori procedura esecutiva).

*Note generali: Il bene esecutato, urbanisticamente, dovrebbe essere una porzione di un deposito al piano terra.*

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

Quartiere periferico della zona alta di Benevento, caratterizzato essenzialmente dall'essere area di svincolo autostradale in entrata ed uscita dal capoluogo. La viabilità esterna in alcune ore risulta intensa. I pochi edifici esistenti in via Bachelet sono essenzialmente civili abitazioni marginali alla densa viabilità ivi esistente (svincolo per statali, provinciali e tratti autostradali in tutte e direzioni).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted], Derivante da: PIGNORAMENTO trib. BN iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 11/ [redacted] ai nn.

[redacted], trascrizione Verbale Pignoramento non presente sulla Certificazione Notarile del 16/ [redacted] antecedente alla data di trascrizione del [redacted], ma da verifica CTU allegata alla presente, trattasi di pignoramento [redacted].

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted], Derivante da: Verbale PIGNORAMENTO trib. BN iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 21/ [redacted] ai nn.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]; Derivante da: Verbale PIGNORAMENTO trib. BN iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 18/ [redacted] ai nn.

### - Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: ipoteca per capitale  
iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 25/ [redacted] ai nn. [redacted]  
- Trascrizione pregiudizievole:  
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: ipoteca da  
decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 22/ [redacted] ai nn. [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito condominio.  
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:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: L.E n.410-1964 e sua variante L.E. n.972-1968 (protocollo 4898)  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione fabbricato  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 03/ [redacted] al n. di prot. [redacted]  
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. [redacted]  
NOTE: C-E n.410 del 17-11-1964 poi richiesta di variante assentita con rilascio C.E. 972-1968 prot.4898

#### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le autorizzazioni rilasciate (CE 410-34 e variante CE 972-68) non prevedono unità abitative al piano terra dell'edificio ma solo spazi adibiti a patio-deposito (CE 410-64) o solo deposito (CE 972-68).  
Regolarizzabili mediante: Ripristino-demolizione (scia o dia in sanatoria-ripristino stato)  
Descrizione delle opere da sanare: Demolizione opere interne, aperture e chiusura vani porta e finestre, demolizione tramezzi per ripristinare lo stato dei luoghi ad unico deposito.



lavori ripristino stato luoghi a deposito + spese tecniche : € 25.500,00

Oneri Totali: € 25.500,00

Note: Opere non sanabili e nemmeno condonabili per mancanza di requisiti alla L.47/85. L'abuso probabilmente avvenuto in data antecedente al 1/10/85, non risulta condonato dai proprietari, oggi, non è condonabile e nemmeno sanabile, per mancanza di requisiti di legge.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | PUC delibera c.c. 27 del 27/7/2011 |
| In forza della delibera:  | C.C. n.33 del 26/07/2012           |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                 |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                 |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                 |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | NO                                 |

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Regolamento edilizio all'epoca vigente non permetteva le volumetrie edificate, in particolare, le volumetrie abitative oggi rilevate al piano terra non avevano capienza sul lotto di proprietà sia sulla L.E 410/64 che sulla L.E. 972/68, che al massimo prevedevano solo depositi al piano terra.

Regolarizzabili mediante: Ripristino-demolizione (scia o dia in sanatoria-ripristino stato)

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Volumetrie eccedenti la potenzialità edificatoria del lotto di proprietà

### Descrizione: di cui al punto ABITAZIONE

Il bene esecutato (Benevento, FG 92, p.lla 96/SUB 1) è porzione al piano terra di un edificio in cemento armato (reticolo di fondazioni, travi e pilastri e solai in cls alleggerito) composto da piano terra e due piani superiori coperto da tetto in legno a falde inclinate. L'abitazione esecutata è composta da 2 camere da letto una cucina ed un bagno, i vani richiamati sono collegati da un lungo corridoio che termina in un deposito-wc. Dalla cucina con infisso balcone si accede su area pertinenziale esterna al fabbricato al piano terra. Si sottolinea che quanto appena descritto, in realtà, è completato da altri vani comunicati che comprendono altra camera da letto e ampio ingresso-soggiorno appartenenti catastalmente ad altra proprietà (il sub 2). Il bene risulta finito in ogni sua parte (pavimenti in gres, rivestimenti, tinteggiature e sanitari) compresa l'impiantistica che è relativa a tutto l'appartamento. L'impianto di riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a gas GPL (serbatoio GPL condominiale), impianto elettrico, impianto idrico alimentato da rete comunale. Infissi interni ed esterni in legno.



**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Piena proprietà**Cod. Fiscale: **I** - Stato Civile: **---** - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1964-65

ha un'altezza utile interna di circa m. max altezza 2,65 metri con punti d'altezza 2,35 sotto trave emergente

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato composto di tre piani (P. Terra ed altri due) e coperto da tetto a falde, è dotato di scala esterna per l'accesso ai piani superiori. Intorno al fabbricato vi è aria pertinenziale a servizio dello stesso. Le facciate intonacate hanno perso colore e presentano criticità puntuali, inoltre, sembra che in epoca più recente sia stato fatto il tetto in legno viste riparazioni visibili sulle facciate. I piani superiori al piano terra sono dotati di balconi.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|   |    |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI |
| Impianto a norma  | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

**Riscaldamento:**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI  |
| Tipologia di impianto                 | radiatori-termosifoni con caldaia a gas GPL da bombolone condominiale |
| Impianto a norma                      | NO  |
| Esiste la dichiarazione di conformità | 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 | NO |
|---|----|

## Varie:

VEDI DESCRIZIONI PRECEDENTI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenze catastali Il valore di mercato OMI medio è di circa 1000 E/mq ma con l'applicazione dei coefficienti correttivi di piano (0,9) e di conservazione edificio-età (0,9) si arriva ad un valore di 810 E/mq.

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione   | sup lorda di pavimento | 90,00                       | 1,00   | 90,00                  |
|              |                        | 90,00                       |        | 90,00                  |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Comunale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari on line e OMI;

Altre fonti di informazione: Professionisti della zona.



## 8.3 Valutazione corpi:

**ABITAZIONE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.900,00.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| abitazione  | 90,00                  | € 810,00        | € 72.900,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 72.900,00        |
| <b>Valore Finale</b>                              |                        |                 | <b>€ 72.900,00</b> |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 0,00             |
| Valore Accessori                                  |                        |                 | € 72.900,00        |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 72.900,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 72.900,00        |

**Riepilogo:**

| ID         | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| ABITAZIONE |          | 90,00            | € 72.900,00                   | € 72.900,00            |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.100,00

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: € 46.800,00

**Allegati**

documentazione fotografica, visure, planimetrie catastali, ispezione ipotecaria con aggiunta,

Data generazione:  
06-07-2025L'Esperto alla stima  
Ing. Maurizio Delli Carri

