

---

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

promossa da:  
**ORGANA SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **121/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Francesco Barricella  
**Codice fiscale:** BRRFNC71B06I062B  
**Studio in:** Via Margherita, 30 - 82010 SAN NICOLA  
MANFREDI  
**Telefono:** 0824713309  
**Email:** barricell@libero.it  
**Pec:** francesco.barricella@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

..... Proprietà'  
1/2 in regime di separazione dei beni,

foglio 95, particella 269, subalterno 14, scheda catastale n. T53629, indirizzo VIA SETTEMBRINI,8, interno 6, piano S1-3, comune BENEVENTO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 91, rendita € 639.12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Creditori Iscritti:** BANCA 24-7 SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO



Comproprietari:

Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** APPARTAMENTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Luigi Settembrini - Benevento - (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - UNICO

**Valore complessivo intero:** € 61.084,80



## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Barricella, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Benevento al n. 1426, avente domicilio professionale in San Nicola Manfredi in Via Margherita n. 30, con decreto del 24/10/2024 veniva nominato esperto dal G.E. dott. Remo Ferraro dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Benevento, nel procedimento di esecuzione in epigrafe. In data 04/12/2024 prestava giuramento telematico e dichiarava di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato.

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo. Alla data del 6 marzo 2025 ha effettuato il sopralluogo di accesso ai beni staggiti alla presenza del Signor \_\_\_\_\_ In fase di sopralluogo lo scrivente provvedeva alla produzione della documentazione fotografica, al rilievo planimetrico, nonché al rilievo delle caratteristiche tipologiche e morfologiche utili alla descrizione dell'immobile.

Da quanto emerso nel contenuto degli atti di causa del fascicolo telematico, trattasi del Pignoramento della proprietà di un appartamento comprensivo di pertinenze quali deposito al piano seminterrato. Il diritto reale pignorato è correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.



Beni in **Benevento (BN)**  
Località/Frazione **Benevento**  
Via Luigi Settembrini

**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: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in comune: Benevento, Via Luigi Settembrini**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietaric

- Quota: 500/100

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 500/1000

- Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... Pro-

rietà 1/2 in regime di separazione dei beni

..... Proprietà' 1/2

..... in regime di separazione dei beni,

foglio 95, particella 269, subalterno 14, scheda catastale n. T53629, indirizzo VIA SETTEMBRINI,8, interno 6, piano S1-3, comune BENEVENTO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5.5, superficie 91, rendita € 639.12

Derivante da:

Atto del 14/02/1990 Pubblico ufficiale BARRICELLI Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 192784

- UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 9 n. 858 registrato in data 05/03/1990 - VI-TALIZIO Voltura n. 439.2/1990 in atti dal 30/07/1990

Millesimi di proprietà di parti comuni: N.D.

Confini: N.D. NON PRESENTE IN ELABORATO PLANIMETRICO IL PIANO TERZO DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Per quanto concerne l'unità immobiliare, in base alle indagini eseguite durante il sopralluogo e dalla rispondenza fatta presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Benevento Territorio la situazione reale è conforme alla planimetria riportata agli atti.



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

Il bene oggetto della seguente procedura immobiliare, identificato al NCEU al fg 95 p.IIa 269 sub - 14 è ubicata nel comune di Benevento, alla via Luigi Settembrini civ 8, facente parte di un complesso immobiliare. Situato in zona semi centrale, nel quartiere Rione Libertà, con sbocco su via Girolamo Vitelli. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Gode di una buona esposizione e posizione.

**Caratteristiche zona:** semicentrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico Urbano

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA 24-7 SPA contro ; A rogito di ROMANO AMBROGIO in data 17/09/2009 ai nn. 36247/12490; Iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/09/2009 ai nn. 15521/2268; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 300.

**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:** 600.

**Millesimi di proprietà:** N.D.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** N.D.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente



**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Il lotto unico non è dotato di attestato di prestazione energetica, i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari a € 200,00.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a Benevento il / / , codice fiscale G  
 codice fiscale ( )  
 codice fiscale ( ) proprietario/i  
 ante ventennio al 10/10/1989 . In forza di atto di compravendita; trascritto a BENEVENTO, in data 26/10/1989, ai nn. 9885/8481.

Titolare/Proprietario:

1051, codice fiscale QDRRM751M10A7007 proprietario/i ante ventennio al 14/02/1990 . In forza di atto di compravendita; trascritto a BENEVENTO, in data 14/03/1990, ai nn. 2453/2063.

Titolare/Proprietario: a favore di

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, codice fiscale  
 , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni, contro ( , codice fiscale ( )  
 , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni,  
 , per la quota di 2/3 del diritto di proprietà', in regime di separazione dei beni dal 18/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a BENEVENTO, in data 18/09/2009, ai nn. 12520/8934.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA FG 95 P.LLA 269 sub 14 .

Con accesso agli atti effettuato presso il comune di Benevento prot. N. 39721 del 03/04/2025 nel quale veniva richiesta la documentazione edilizia inerente il fabbricato oggetto di pignoramento, il comune riscontrava solo un titolo edilizio riguardante una DIA prot. N. 4052 del 5/11/2009 per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, in merito al titolo autorizzativo principale del complesso immobiliare realizzato dalla GESCAL Roma, si presume che lo stesso sia stato realizzato prima del 1970 come da quanto riportato nella scheda planimetrica di primo accatastamento datato 28 gennaio 1971 (scheda planimetrica n. T32550 allegata). Non avendo il sottoscritto rinvenuto altra documentazione, in base alla documentazione agli atti si può dichiarare la conformità edilizio-urbanistica.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: DIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Presentazione in data 05/11/2009 al n. di prot. 4052

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	33 DEL 26/07/2012
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Per le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del PEEP, rimangono comunque in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissati a carico degli enti e dei soggetti assegnatari nelle specifiche convenzioni, in particolare dovranno essere garantite le modalità di utilizzazione pubblica complessiva ed unitaria di aree private (verde, porticati e percorsi) già previste dai piani di zona. E' pertanto vietata la privatizzazione, con recinzioni o chiusure, di tali spazi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



## Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

Il bene pignorato, ubicato nel comune di Benevento, alla Via Luigi Settembrini n. 8, individuato nel N.C.E.U. al fg. 95 p.la 269 sub 14, è un'unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare che si articola su 4 livelli oltre il piano seminterrato. La struttura portante è in muratura, con orizzontamenti in c.a. ed elementi in laterizio. Ha pianta rettangolare regolare. Ha copertura a doppia falda spiovente, le fronti via dell'intero edificio sono tinteggiate con colori chiari. Il complesso immobiliare è dotato di un'area di pertinenza esterna costituita da camminamenti. L'intera area è recintata e munita di cancello pedonale. L'accesso è situato lungo "Via Luigi settembrini", dal civico 8. Il cancello pedonale è dotato di tettoia in ferro con interposta copertura a doppia falda spiovente in tegole canadesi. L'accesso all'immobile avviene lungo via Settembrini, tramite portone in legno, si giunge nel vano scala che conduce alle unità immobiliari.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietaric - Quota: 500/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **87,34**

E' posto al piano: S1-3

L'edificio è stato costruito nel: ANTECEDENTE AL 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: N.D.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: allo stato attuale il Lotto Unico è in discrete condizioni manutentive sia interne che esterne. Gli interni si presentano ben conservati nelle finiture e nelle componentistiche, completi negli impianti funzionanti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>FERRO</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: UNITA' IMMOBILIARE
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: UNITA' IMMOBILIARE
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>N.D.</b> condizioni: <b>N.D.</b>



Pareti esterne	materiale: <b>TUFO</b> coibentazione: <b>non ispezionabile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: UNITA' IMMOBILIARE
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: UNITA' IMMOBILIARE
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>GRESS</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: UNITA' IMMOBILIARE
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>GRESS</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: UNITA' IMMOBILIARE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A GAS METANO
Stato impianto	FUNZIONANTE
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:****DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

L'appartamento è composto da 4 vani principali: soggiorno, cucina due camere da letto oltre a un bagno, un ingresso e un disimpegno; l'altezza interna è pari a 3.00 ml. Lo stesso appartamento fruisce di due balconi.

Al piano s1 è situato un deposito a servizio dell'abitazione non comunicante direttamente con l'appartamento.

Per il calcolo della superficie commerciale, secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750, ho considerato:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini 25%;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze;

Computo delle Superfici Coperte Calpestabili

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con il criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici dei vani accessori (collegati ai vani principali)
- 25% delle superfici dei vani accessori (qualora non comunicanti ai vani principali)

Computo delle Superfici Scoperte

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte;

## Calcolo della Superficie Commerciale

	Sup. lorda	%	Sup commerciale
Sup. calpestabile app.	82	100	82
deposito	15.40	25	3.85
balconi	5.95	25	1.49
<b>Totale</b>			<b>87.34</b>



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Al fine di dare il valore attuale di mercato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere all'esecuzione di una stima di tipo sintetico comparativa, sulla base:

1. Della comparazione con immobili aventi caratteristiche di cui è noto il valore in contrattazioni recenti ed accertato presso alcuni agenti immobiliari conoscitori ed operanti nella zona nella misura di €/mq 800 – 1000;
2. Dell'accertamento e successiva comparazione con i dati della banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate di Benevento quotazioni (OMI), secondo semestre anno 2024.

Pertanto il sottoscritto, eseguiti gli opportuni accertamenti e valutazioni del caso, ha accertato i seguenti valori di mercato per mq, per la Zona C2 semicentrale / rione libertà – via Napoli del comune di Benevento per le abitazioni di tipo economico considerate in uno stato conservativo Normale, destinazione Residenziale,

Prezzo di mercato Pm (€/mq)	
ABITAZIONE CIVILE	
Pm (min)	Pm (max)
600	800
Media del valore di mercato Vm = €/mq 700	

il sottoscritto ha pertanto ritenuto congruo adoperare la media del valore medio per mq della banche dati OMI e delle agenzie immobiliari , che risulta paria a:

**€/mq 800,00** per l'unità immobiliare simile a quella in questione .



Pertanto il valore Vf, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è:

$$Vf = Pm \times \text{Sup. Comm.} = \text{€}/\text{mq } 800,00 \times \text{mq } 87,34 = \text{€ } 69'872,00.$$

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO F ascia/zona: Semicentrale/RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI

Codice di zona: C2 Microzona catastale n.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Semestre 2

abitazioni di tipo economico. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 600 €/mq a 800 €/mq..

## 8.3 Valutazione corpi:

### APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.872,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	87,34	€ 800,00	€ 69.872,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.872,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 69.872,00</b>
Valore corpo			€ 69.872,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.72,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.936,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	87,34	€ 69.872,00	€ 34.936,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 6.987,20

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 600,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

ONERI PER CERTIFICATO DI AGIBILITA' € 1.000,00

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) € 200,00



Giudizio di comoda divisibilità: NO

per un totale di oneri da decurtare dal valore finale dell'immobile pari a **€ 8.787,20**,  
per cui il valore al netto delle decurtazioni è **€ 61.084,80** per cui, il valore diritto e quota al netto delle decurtazioni è **€ 30.542,40**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 61.084,80**

San Nicola Manfredi  
03-09-2025

L'Esperto alla stima  
**Geom. Francesco Barricella**

