
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente : **ORGANA SPV S.R.L.**

Debitore esecutato : XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **28/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

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



Immobili nel Comune di Cautano (Bn)-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:** fabbricato di due piani e sottotetto con area esterna pertinenziale in via Luciarco 12 – Cautano (Bn) - 82030**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

_____ – Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cautano (Bn):**Intestazione:**

-- _____ – Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000;

A) Foglio 11 particella 635, sub 8, categoria C/2, classe 3, consistenza 29 mq., superficie totale 39,00 mq.,rendita € 55,42 – via Luciarno n. 2 – Piano T

Derivante da: Variazione del 10/06/2022 Pratica n. BN0035947 in atti dal 13/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.Registro Ufficiale 4741386.10/06/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35947.1/2022)

Confini: L'unità immobiliare confina i sub n.ri 7-9 della particella 635.

B) Foglio 11 particella 635, sub 9, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie totale 103,00 mq.(totale escluse aree scoperte mq. 103), rendita € 426,08 – via Luciarno n. 2- Piano T

Derivante da: Variazione del 10/06/2022 Pratica n. BN0035947 in atti dal 13/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.Registro Ufficiale 4741386.10/06/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35947.1/2022)

Confini: L'unità immobiliare confina la particella 634 e con i sub n.ri 7-8 della particella 635.

C) Foglio 11 particella 635, sub 10, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, superficie totale 100,00 mq.(totale escluse aree scoperte mq. 100),rendita € 340,86 – via Luciarno n. 2-Piano 1.

Derivante da: Variazione del 10/06/2022 Pratica n. BN0035947 in atti dal 13/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.Registro Ufficiale 4741386.10/06/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35947.1/2022)

Confini: L'unità immobiliare confina con i sub n.ri 7-11 della particella 635.

D) Foglio 11 particella 635, sub 11, categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, superficie totale 40,00 mq., rendita € 61,15 – via Luciarno n. 2- Piano 1.

Derivante da: Variazione del 10/06/2022 Pratica n. BN0035947 in atti dal 13/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.Registro Ufficiale 4741386.10/06/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35947.1/2022)

- Confini: L'unità immobiliare confina i sub n.ri 7-10 della particella 635.

E) Foglio 11 particella 635, sub 12, categoria C/2, classe 3, consistenza 112 mq, superficie totale 123,00 mq., rendita € 214,02 –via Luciarno n. 2 - Piano 2

Derivante da: Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 10/06/2022 Pratica n. BN0035948 in atti dal 13/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.4741406.10/06/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 35948.1/2022);

Confini: L'unità immobiliare confina con il sub 7 della particella 635.

CONFORMITÀ CATASTALE: Dal confronto tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi rilevato si sono accertate le seguenti difformità:



-L'unità immobiliare sita al piano terra identificata con il sub 8 non è adibita a deposito come rappresentato nella planimetria catastale in atti ma ad uso abitativo (soggiorno); inoltre essa risulta unita all'unità immobiliare identificata con il sub 9 con cui forma un'unica unità abitativa come riportato nell'allegata planimetria di rilievo.

-L'unità immobiliare sita al piano primo del fabbricato identificata con il sub 11 non è adibita a deposito come rappresentato nella planimetria catastale in atti ma ad uso abitativo (cucina-pranza); inoltre essa risulta unita all'unità immobiliare identificata con il sub 10 con cui forma un'unica unità abitativa come riportato nell'allegata planimetria di rilievo.

-La planimetria catastale in atti del sottotetto identificato con il sub 12 non è conforme allo stato dei luoghi;

-Nell'elaborato planimetrico della particella 635 una parte del disimpegno dell'unità abitativa al piano primo identificata con il sub 10 è identificata come bene comune non censibile (sub 7).

- Tutte le unità immobiliari staggite hanno un numero civico errato.

Per eliminare tali problematiche sarà necessario procedere alla fusione delle unità immobiliari al piano terra e al piano primo e redigere delle nuove planimetrie catastali per tutti i piani del fabbricato compreso un nuovo elaborato planimetrico con sistema Docfa il cui costo in via presuntiva viene quantificato in euro 2.500,00.

Sul punto urge evidenziare che le nuove categorie catastali e le relative rendite e consistenze dovranno essere attribuite alle unità immobiliari in esame sulla base di quanto legittimato da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Alla luce di quanto su riportato non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE):

Il fabbricato è ubicato in via Luciarco n. 12 nel Comune di Cautano (Bn)

Caratteristiche zona: agricola.

3. STATO DI POSSESSO

I beni staggiti sono sottoposti a custodia giudiziaria nella persona del dott. Angelo Lanni - Commercialista - Revisore contabile in Montesarchio (Bn) via San Martino n. 177/a- Benevento via Giustiniani n. 21.

Le unità immobiliari site al piano terra identificate ai sub n.ri 8 e 9 sono occupate ad uso abitativo dalla figlia del debitore esecutato [REDACTED] in virtù di un contratto di comodato verbale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 18/10/2022 al n. 95998.

Le unità immobiliari site al piano primo identificate ai sub n.ri 10 e 11 sono occupate ad uso abitativo dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare;

L'unità immobiliare sita al piano sottotetto identificata al sub. 12 è nella disponibilità del debitore esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità gravanti sui beni immobili:

4.1 Ipoteca volontaria iscritta ai nn.11384/1532 in data 22 settembre 2008 a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. sede Bergamo (BG), codice fiscale 02805490162

4.2 Pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.3222/2567 in data 14 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Benevento (BN) del 23 gennaio 2025, numero di repertorio 102, a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie e straordinarie di gestione condominiale: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non vi sono parti in comune

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Le unità immobiliari non sono accessibili ai soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il suolo su cui è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti è pervenuto al debitore esecutato per donazione accettata, trascritta ai nn. 7640/6563 in data 10 settembre 1987, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Mario Iannella di Benevento (BN) del 14 agosto 1987, numero di repertorio 173210.

7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI STAGGITI - PRATICHE EDILIZIE E VERIFICHE DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato su tre livelli con un'area esterna pertinenziale per il transito e la sosta delle autovetture ubicato in via Luciarco n. 12 nel Comune di Cautano (Bn) zona periferica a destinazione prevalentemente agricola.

Le unità immobiliari eseguite hanno la seguente distribuzione:

-La prima unità abitativa al piano terra (formata dalla fusione dei sub n.ri 8-9 come evidenziato nel paragrafo "Conformità catastale") è composta da soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, un bagno, disimpegno, ripostiglio e una lavanderia.

-La seconda unità abitativa al piano primo (formata dalla fusione dei sub n.ri 10-11) è composta da ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, tre camere da letto, un bagno.

-La terza unità immobiliare al piano secondo (in catasto sub n. 12) è composto da un sottotetto adibito a deposito composto da quattro ampi locali di altezza variabile.

Il fabbricato è privo di ascensore e l'accesso alle unità immobiliari si ha per mezzo di un vano scala interno al fabbricato.

Stato di conservazione e manutenzione: Normale

Caratteristiche strutturali:

Struttura portante: Muratura di tufo con malta cementizia

Solai: Latero-cemento

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Tipologia: alluminio con vetrocamera; persiane in alluminio con lamelle orientabili al piano primo mentre al piano terra gli infissi sono protetti da griglie metalliche;

Infissi interni: Tipologia: a battente; materiale: legno tamburato;

Pavimentazione: Materiale: gres ceramico;

Impianti

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione da rete comunale;

Fognario: tipologia: sottotraccia; scarico nella fossa biologica e pozzo nero a tenuta stagna e svuotamento periodico

Termico: tipologia: autonomo; piano terra: alimentazione con stufa a pellet e caldaia alimentata a gpl diffusori: termosifoni in alluminio; piano primo: alimentazione con termocamino e caldaia alimentata a gpl diffusori: termosifoni in ghisa

Elettrico: tipologia: sottotraccia;

7.1.1) Pratiche edilizie e verifica della regolarità urbanistica

Il fabbricato è stato interessato dalle seguenti pratiche urbanistiche:

- Decreto n. 28 dell'08/08/1986 di autorizzazione ai lavori di ricostruzione del fabbricato ai sensi della legge 219/81 e s.m.i.;

- SCIA prot. n. 2280 del 12/05/2011 per il Completamento e rifacimento delle opere di finitura interne del fabbricato;

- SCIA prot. n. 2866 del 07/10/2015 per il rifacimento delle opere di finitura interne del fabbricato

Il piano primo è provvisto del certificato di agibilità n. 01/08 del 10/04/2008;



Per quanto concerne il rispetto della normativa tecnica per l'edilizia, in particolare quella relativa alle costruzioni in zone sismiche si ha che il progetto strutturale del fabbricato è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Benevento ai sensi della legge regionale n. 9 del 07/01/83 e della legge n. 64 del 02/02/74 in data 11/06/86 al n° di registro 9447. Il fabbricato è stato inoltre collaudato staticamente come da relativo certificato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Benevento in data 09/06/94 al n. 9447/86

Strumento urbanistico comunale approvato	P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)
Zona Omogenea	E2 – Aree di tutela e valorizzazione mirata (Ambito extraurbano)
Strumento urbanistico sovracomunale approvato	P.T.P. – (Piano Territoriale Paesistico) ambito massiccio del Taburno approvato con D.M. del 30/09/1996

Dal confronto tra quanto rappresentato nei grafici dei titoli abilitativi autorizzativi e quanto rilevato in loco si sono accertate le seguenti difformità e variazioni:

- Una diversa destinazione d'uso del piano terra; in particolare esso risulta adibito ad uso residenziale mentre le previsioni progettuali prevedono la stessa a destinazione pertinenze agricole;
- Un ampliamento plano-volumetrico del fabbricato, in particolare nei grafici assentiti non è prevista la realizzazione del piano sottotetto.

Ciò premesso, vista la normativa vigente in ambito urbanistico-edilizio, letti gli strumenti urbanistici vigenti nell'area in cui ricade l'immobile, si ritiene che non vi siano le condizioni per poter legittimare le suddette difformità.

Tutto ciò premesso, la valutazione delle unità immobiliari staggite sarà effettuata, considerando la destinazione d'uso autorizzata (pertinenze agricole) al piano terra al netto dei costi per eliminare l'ampliamento abusivo (sottotetto) non sanabile, stimati in via presuntiva nella misura di euro 35.000,00.

8. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEI BENI:

Superficie utile

La superficie utile delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, è stata calcolata come somma delle superfici calpestabili, con l'esclusione di tutti i muri interni, di confine ed esterni nonché dei vani porta.

Le altezze utili dei piani del fabbricato sono riportate nell'allegato elaborato grafico delle planimetrie di rilievo.

	Superficie utile (mq)
Pertinenze agricole piano terra	106,99
Abitazione piano primo	107,36
Sottotetto	108,75
Balcone	15,80
Corte esterna	458,26

Superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata calcolata come somma:

- Delle superfici coperte calpestabili incluso le superfici occupate dalle murature interne e perimetrali;
- Delle superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini;
- 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:

- 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
- l) 50% delle superfici dei vani accessori (cantine e simili, posti auto coperti e scoperti, box.). 25% qualora non comunicanti

Descrizione	Superficie commerciale
Fabbricato con area pertinenziale	274,39

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare-Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso Residenziale

Periodo: secondo semestre 2024

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Zona: Agricola

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 delle unità immobiliari staggite 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 sono state stimate 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

9.3 Valutazione:

Descrizione	Superficie	Valore Unitario	Valore complessivo della proprietà
Fabbricato	274,39	€ 470,00	€ . 128.963,30

A detrarre gli oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia del fabbricato: **€.37.500,00**
 Valore complessivo in cifra tonda **€ 91.463,00**

9.4 Prezzo base d'asta del Lotto

Valutazione Lotto 1: € 91.463,00 (novantunomilaquattrocentosessantatre /00)



CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume, nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed i relativi valori della proprietà, con le relative quote disponibili alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione dei predetti valori, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo delle unità immobiliari nel loro 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 accordatami.

Lotti	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà disponibile alla vendita	Valore di mercato del Lotto (€)
Lotto 1	Fabbricato con area pertinenziale	Comune di Cautano (Bn) - Catasto fabbricati, foglio 11 particella 635 sub n.ri 8-9-10-11-12	1/1	91.463,00

ALLEGATI
LOTTO 1

- Allegato 1** – Visure storiche catastali;
- Allegato 2** – Mappa catastale;
- Allegato 3** – Elaborato planimetrico;
- Allegato 4** – Planimetrie catastale;
- Allegato 5** – Atti abilitativi urbanistici e tecnici strutturali;
- Allegato 6** – Planimetrie di rilievo;
- Allegato 7** – Rilievo fotografico;

L'Esperto alla stima

Ing. Francesco Bozzi