

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **43/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - 82016 Bn
Telefono: 0824835870
Fax: 3395887711
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F. omissis, foglio 5, particella 382, subalterno 1, indirizzo Via Giovanni Bovio n. 13, piano S1, comune Paupisi, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 117, rendita € 176,11

2. Stato di possesso

Bene: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni Bovio n. 13 - Paupisi (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 63.872,40

Beni in **Paupisi (BN)**
Località/Frazione
Via Giovanni Bovio n. 13

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Giovanni Bovio n. 13

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F. OMISSIS, foglio 5, particella 382, subalterno 1, indirizzo Via Giovanni Bovio n. 13, piano S1, comune Paupisi, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 117, rendita € 176,11

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 12/02/1994 in atti dal 18/02/1994 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 492.1/1994)

Confini: E' libera su due fronti, a nord e ad est, mentre ad ovest confina con il terrapieno della strada via Giovanni Bovio, e a sud con il fabbricato p.lla 485.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra la planimetria presente presso l'Agencia delle Entrate di Benevento, depositata il 12 febbraio 1994, e lo stato di fatto, non si rilevano variazioni significative.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona semicentrale del Comune, a destinazione residenziale, distante dal centro poche centinaia di metri, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 06/11/2018; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 21/10/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 27824.69; Importo capitale: € 26233.69.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 16/09/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 19/09/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: L'immobile è dotato di corte circostante il fabbricato, in comune tra il piano terra e il primo. Ma non è disciplinata da alcune tabelle millesimali. Si presume in comune al 50% tra loro.

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: L'immobile è sprovvisto di Attestazione della certificazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: Da informazioni assunte dalla esecutata si è appurato che non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 27/03/1985** . In forza di Atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/1994 al 22/05/2015 . In forza di divisione immobiliare -

a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1/71
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER USO CIVILE ABITAZIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/07/1971 al n. di prot.
 Rilascio in data 22/07/1971 al n. di prot.
 NOTE: Non è stata rinvenuta l'agibilità dell'immobile.

Numero pratica: Prot. n. 2161 del 06/03/2017
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: CILA PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE
 Oggetto: Riparazione
 Presentazione in data 06/03/2017 al n. di prot. 2161

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si ripete che presso l'UTC del Comune di Paupisi (BN), è stato rinvenuto solo il titolo edilizio - L.E. n. 1/71, senza gli allegati grafici progettuali. Pertanto non è possibile stabilire se sono state eseguite difformità edilizie rispetto al titolo autorizzato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Benevento n. 29443 del 12/12/1990, pubblicato sul BURC n. 38 del 30/08/1993
Zona omogenea:	B1 - Zone edificate da ristrutturare
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 Zone edificate da ristrutturare. E' consentito l'intervento di manutenzione ordinaria e

	straordinaria, restauro conservativo oltre ad interventi per risanamento igienico-funzionale con il limite massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.. Inoltre l'immobile de quo ricade in zona R.U.A. del Piano Territoriale Paesistico - Ambito Massiccio del Taburno, ai sensi dell'art. 18 - Zona di Recupero Urbanistico Edilizio e di Restauro Paesistico Ambientale. Infine l'immobile ricade in Aree a rischio elevato (R3), in base al Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico - Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano e Volturno.
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	Deliberazione di Giunta Comunale n. 75 del 30.09.2022
Zona omogenea:	Zona B - Completamento del Tessuto Urbano Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20 - Completamento del Tessuto Urbano Consolidato. In tale zona si prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica e limitati interventi di completamento. Gli interventi potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto. Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti: If= 2,50 mc/mq H= 10,50 m (o media preesistente al contorno) Df= 10 m (tra pareti finestrate) Dc= 5 m (o a confine per pareti no finestrate) Ds= si applica l'art. 9 delle presenti Norme di Attuazione. Inoltre, in tale zona è sempre consentito l'adeguamento igienico-funzionale con ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle indagini svolte presso l'UTC del Comune di Paupisi (BN), è stata rinvenuta solo la Licenza Edilizia n. 1/71 del 22/7/1971, priva degli allegati grafici progettuali. Dunque, questo non ha consentito di fare alcun raffronto, tra quanto autorizzato e lo stato attuale dell'immobile. Poi, si evidenzia che presso lo stesso Ufficio è stata rinvenuta una CILA, prot. 2161 del 06/3/2017, la quale contiene la planimetria dell'immobile de quo, la quale corrisponde a quella attuale.

Agli atti del Comune mancano i grafici progettuali allegati alla L.E. n. 1/71 del 22/7/1971, per cui non è possibile verificare se ci sono irregolarità urbanistiche ed edilizie all'immobile in esame.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato di un fabbricato, composto di due piani più copertura a falde inclinate ricoperta con tegole in argilla; è a pianta rettangolare di dimensioni max. m 11,18 x m10,42 circa, con struttura in muratura di tufo. Esso situato su di un lotto di forma irregolare di superficie catastale 250 mq, giacitura leggermente acclive in direzione nordest-sudovest, delimitata lungo il confine con parziale rete metallica e pali. La corte è parzialmente pavimentata in cemento, mentre l'altra parte è in terra battuta. L'accesso all'immobile avviene dalla strada comunale via Bovio, mediante un successivo tratto stradale privato da cui accede alla corte p.lla 382. Il fabbricato è intonacato esternamente solo al rustico, mentre internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate in vari colori con soffitti bianchi. Il piano seminterrato è accessibile dall'esterno attraverso una piccola rampa scala scoperta, composta da alcuni gradini rivestiti in cotto. Essa è posta centralmente alla pianta del fabbricato, dove è collocato il portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato, con riquadri in vetri, che da accesso al corridoio. Il piano si compone: un piccolo ingresso, disimpegno, cucina con adiacente locale cucinino, soggiorno, due camere da letto, un locale deposito e w.c., come si evince dal rilievo planimetrico allegato. Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico, TV, idrico, scarico, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, attualmente non in uso, stufa a pellet, scaldino alimentato a gpl, per la produzione di acqua calda sanitaria e per la cucina, come si evince dal rilievo fotografico. Si notano sulle pareti e sul soffitto del locale cucinino macchie di umidità e muffa di colore nero. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio anodizzato sul lato interno e romane in alluminio anodizzato all'esterno, mentre le porte interne sono in legno tamburate. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marroncino di dimensioni cm 30x30, mentre nel w.c. il pavimento è in ceramica di colore celeste. Il w.c. è dotato dei servizi igienici in porcellana di colore bianco quali: lavandino, vaso, bidet e vasca. Le pareti del w.c. sono rivestite con mattonelle in ceramica di colore bianche e fasce celeste.

La superficie lorda dell'immobile è di circa mq 116,50, mentre la superficie utile è di circa mq 90,13. L'altezza interna è di m 3,00. Il tutto è meglio rappresentato nelle planimetrie allegate e nel rilievo fotografico.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **186,00**

E' posto al piano: terra / rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1971

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,0

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. uno seminterrato

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 70 - 80
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'esecutata ha dichiarato che l'immobile non è provvisto della dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni in alluminio
Stato impianto	Impianto non in funzione
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	116,50	1,00	116,50
scala esterna	sup lorda di pavimento	5,46	1,00	5,46
Corte comune al 50%	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50

Corte eccedente	sup lorda di pavimento	39,04	0,02	0,78
		186,00		125,24

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2024

Zona: Paupisi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 700

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Da indagine visiva pare che nella zona in esame non insistono materiali inquinanti.

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Paupisi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Altre fonti di informazione: Studi tecnici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.144,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	116,50	€ 600,00	€ 69.900,00
scala esterna	5,46	€ 600,00	€ 3.276,00
Corte comune al 50%	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Corte eccedente	0,78	€ 600,00	€ 468,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.144,00
Valore Finale			€ 75.144,00
Valore corpo			€ 75.144,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.144,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.144,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	125,24	€ 75.144,00	€ 75.144,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.271,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 63.872,40
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

L'esecutata ha dichi-

Data generazione:
05-11-2025L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni