
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPLs 2020 Srl**

contro:

N° Gen. Rep. **133/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

foglio 6, particella 793, subalterno 13, indirizzo VIA
FONTANELLA n. 5, piano T, comune TELESE TERME, categoria A07, classe 01, consistenza 7
vani, superficie 128 mq, rendita € 542.28

2. Stato di possesso

Bene: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: POP NPLs 2020 Srl, BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI

5. Comproprietari

Beni: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fontanelle n. 5 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 104.271,38



Beni in **Telese (BN)**
Località/Frazione
via Fontanelle n. 5

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 in villini [A7] sito in via Fontanelle n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 6, particella 793, subalterno 13,
indirizzo VIA FONTANELLA n. 5, piano T, comune TELESE TERME, categoria A07, classe 01, consistenza 7 vani, superficie 128 mq, rendita € 542.28

Derivante da: COSTITUZIONE del 19/04/2012 Pratica n. BN0084100 in atti dal 19/04/2012 COSTITUZIONE (n. 3089.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dall'attestato fornito dall'amministratore del Condominio dott. Luigi Pacelli in data 06.10.2023, si rilevano i seguenti valori millesimali: - TABELLA "A" - Spese Generali: 87,57 - TABELLA "B" - Spese viale comune e tubazioni viale: 119,334 - TABELLA "C" - Spese cancello d'ingresso viale: 99,66

Confini: L'immobile confina a nord con le p.lle nn. 793/10 e 793/1 (strada comune BCNC), ad est con la p.la 793/12, a sud con le p.lle 26 e 207 e ad ovest con la p.la 369.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto fra la planimetria del NCEU presente all'Agenzia delle Entrate di Benevento - Ufficio Territorio, depositata con dichiarazione prot. n. BN0084100 del 19.04.2012 e lo stato di fatto dell'immobile, non si rilevano difformità planimetriche. Tuttavia, si nota una riduzione dell'altezza interna, da m 2,80 dichiarati è di fatto pari a m 2,70.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa.

Aggiornamento planimetria: € 400,00



Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile de quo ricade nel parco condominiale denominato "Parco Ferraioli", situato nella periferia ad ovest del Comune di Telesse Terme, in una zona a prevalenza destinazione agricola, servita dei servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: TERME DI TELESE.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Benevento teatro romano.

Principali collegamenti pubblici: Stazione F.S. di Telesse Terme km 2,5

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAR CASTALDO LUIGI in data 18/07/2012 ai nn. 19186/9895; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 20/07/2012 ai nn. 7737/511; Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di POP NPLs 2020 Srl contro _____; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 04/11/2022 ai nn. 3286 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 24/11/2022 ai nn. 12602/10337.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 465,60.

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: € 155,20. In base a quanto riferito dall'Amministratore Dott. _____, ad oggi manca la rata condominiale di luglio, agosto, set-



tembre e ottobre 2023 per complessivi € 155,20, sopra riportata. In più dall'attestato dell'Amministratore si rilevano ulteriori debiti così distinti: - ENERGIA ELETTRICA euro 400,85 - LP GESTIONE E CONSULENZA CONDOMINIALE euro 439,40

Millesimi di proprietà: TABELLE MILLESIMALI TABELLA "A" - Spese Generali: 87,57; TABELLA "B" - Spese viale comune e Tubazioni viale: 119,334; TABELLA "C" - Spese cancello d'ingresso viale: 99,66

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 si è a conoscenza se esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

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

Avvertenze ulteriori: Da informazioni assunte dall'Amministratore del condominio non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 10/02/1973 al 12/03/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a UFFICIO REGISTRO DI BENEVENTO, in data 06/08/1973, ai nn. 16.

Titolare/Proprietario:

dal 13/03/2007 al 21/10/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR FRANCO PASQUALINO, in data 13/03/2007, ai nn. 24154/10111; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 07/04/2007, ai nn. 5123/2934.

Titolare/Proprietario:

quota 1000/1000 p.p. dal 22/10/2010 al 17/07/2012 . In forza di atto di permuta - a rogito di NOTAR CAPUTO ANGELA, in data 22/10/2010, ai nn. 766/514; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 09/11/2010, ai nn. 12564/9163.

Titolare/Proprietario:

dal 18/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR CASTALDO LUIGI, in data 18/07/2012, ai nn. 19185/9894; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 20/07/2012, ai nn. 7736/6508.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21/2011 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE DI CASE ISOLATE E BIFAMILIARI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 5852

Rilascio in data 07/04/2011 al n. di prot. 3



Abitabilità/agibilità in data 23/10/2012 al n. di prot. 14556

Numero pratica: 45/2012

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DI CASE ISOLATE E BIFAMILIARI

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/03/2012 al n. di prot. 4109

Rilascio in data 29/06/2012 al n. di prot. 8327

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità edilizie - urbanistiche sono quelle già evidenziate nella sezione urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona En - AGRICOLE NORMALI
Norme tecniche di attuazione:	In tale zona il Piano si applica mediante l'intervento diretto, con l'applicazione dei seguenti indici: $S_m = 2.000 \text{ mq}$ $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$, per gli accessori rurali $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$ per le abitazioni ed i relativi accessori (garage, deposito, ecc.) $D_e = m 10,00$ per pareti finestrate, $m 6,00$ per pareti non finestrate riconducibili a $m 3,00$ con VdC; $H =$ libera per gli impianti; $m 8,00$ per le abitazioni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	$I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$ per gli accessori rurali; $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$ per abitazioni
Altezza massima ammessa:	$m 8,00$ per abitazioni

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto fra i grafici progettuali allegati ai titoli edilizi,



e lo stato di fatto dell'immobile si rilevano le seguenti irregolarità: 1) L'altezza interna misura circa m 2,70, anziché m 2,80 autorizzata; 2) Il locale cucina è stato realizzato al posto del locale adibito a salotto; 3) Al gazebo o box auto è stato variato il verso della falda di copertura.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

L'immobile oggetto di pignoramento consiste di una villetta unifamiliare per civile abitazione, sita in Telesse Terme (BN) alla Via Fontanelle n. 5, periferia ovest del Comune, distante dal centro della città circa 2,5 Km. Allo stato l'immobile è disabitato e versa in uno stato di abbandono. Esso è ubicato nel Parco condominiale denominato "Parco Ferraioli" ed è composto di un solo piano rialzato con circostante corte pertinenziale esclusiva di circa 740 mq, più di un locale box-gazebo posto in un vertice nell'area esclusiva. L'immobile è con struttura in c.a., compagnata con blocchi in laterizio di spessore circa m 0,33 compreso l'intonaco, copertura a falde inclinate a padiglione, ricoperta con tegole in argilla. L'accesso avviene dalla strada comunale via Fontanelle n. 5 da cui si accede nel parco attraverso la strada condominiale. Il parco è delimitato con muri di recinzione, munito d'ingresso carrabile e pedonale con cancelli. Il fabbricato di qua e la relativa corte è a sua volta recintato lungo i confini con muretti in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro. Esso è inoltre dotato di cancello carrabile in ferro a due ante motorizzato e cancello pedonale. La corte esclusiva è adibita a giardino e ad aree di transito pavimentate con lastre in porfido irregolari, ed in più è dotata di siepe disposta lungo il confine dell'immobile. Il fabbricato è intonacato esternamente e tinteggiato di colore giallo senape. La copertura è realizzata con travi di legno lamellare, con travi a vista lungo i cornicioni, come si evince dal rilievo fotografico. Il piano rialzato si compone di: piccola rampa di accesso scoperta, ingresso-soggiorno e cucina, disimpegno, due bagni e tre camere. Il tutto è meglio rappresentato nel rilievo planimetrico allegato. Il piano è pavimentato con mattonelle in gres di forma quadrata di colore chiaro, uguale in tutti gli ambienti del piano, ad esclusione dei w.c.. Le pareti interne sono intonacate del tipo civile e tinteggiate con pitture a tempera di vari colori chiari. I soffitti sono tinteggiati di bianco. Le pareti della cucina sono rivestite con mattonelle in ceramica. I w.c. sono pavimentati con mattonelle in gres uno di colore grigio e l'altro di colore rosa, aventi le pareti rivestite a quasi tutt'altezza con mattonelle a fasce parte uguali a quelle del pavimento e parte più chiare. I pezzi igienici nei w.c. sono: vaso, bidet, vasca e lavandino, mentre nell'altro w.c. c'è la doccia al posto della vasca.

Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico e di emergenza, TV, idrico e scarico, impianto antintrusione, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata a metano e termosifoni in alluminio, come si evince dal rilievo fotografico. La caldaia è stata asportata. Ancora si nota che nell'immobile sono stati predisposti solo i cavi sottotraccia dell'impianto antintrusione. Sui soffitti e pareti si notano diffuse macchie di condensa e muffa, come si evince dal rilievo fotografico. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane alla romana in legno di colore marrone all'esterno, mentre le porte interne sono in legno tamburate di colore marrone, alcune di esse sono a scomparsa.

La superficie utile dell'immobile è di:
 - Piano Rialzato: mq 104,17, rampa sala: mq 3,69, altezza interna di m 2,70;
 Il box - gazebo è realizzato con pilastri in legno lamellare dimensioni m 0,16 x 0,16, copertura a una falda con travi e doghe in legno ricoperta con tegole in argilla. Esso è chiuso su un lato a confine con parete in muratura spessore m 0,20 ed ha una superficie coperta di circa mq 14,03. L'altezza varia da m 2,63 a m 2,87.

L'immobile è stato edificato negli anni 2011 - 2012, con si evince dai titoli edilizi abilitativi in seguito riportati.



Come già detto prima, l'immobile è dotato di corte esclusiva (al netto dell'area di sedime del fabbricato) di circa mq 614,36, ricavata graficamente dalla planimetria catastale. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, come si evince dal rilievo fotografico allegato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **754,03**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: anni 2011 - 2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. uno piano complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 2011 - 2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia murale alimentato a metano, con acqua
Stato impianto	manca la caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni 2011 - 2012
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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 rialzato abitazione	sup lorda di pavimento	121,95	1,00	121,95
rampa accesso	sup lorda di pavimento	3,69	1,00	3,69
P.T. box o gazebo	sup lorda di pavimento	14,03	0,50	7,02
area pertinenziale, giardino e accesso	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
area pertinenziale, giardino e accesso, eccedenza	sup lorda di pavimento	589,36	0,02	11,79
		754,03		146,94

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: TELESE TERME

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1150



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Da indagini visive pare che non ci sono 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 Telese Terme;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Telese Terme;

Altre fonti di informazione: Studi tecnici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.907,50.

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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano rialzato abitazione	121,95	€ 850,00	€ 103.657,50
rampa accesso	3,69	€ 850,00	€ 3.136,50
P.T. box o gazebo	7,02	€ 850,00	€ 5.967,00
area pertinenziale, giardino e accesso	2,50	€ 850,00	€ 2.125,00
area pertinenziale, giardino e accesso, eccedenza	11,79	€ 850,00	€ 10.021,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.907,50
Valore corpo			€ 124.907,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.907,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.907,50



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 in vil- lini [A7]	146,94	€ 124.907,50	€ 124.907,50

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%) € 18.736,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è pignorato per l'intero, quindi non sussiste la necessità di divisione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.271,38

Data generazione:
07-10-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCEU di Telesse Terme, fg. 6, p.lla 793 sub 13;
- 2) Mappa catastale di Telesse Terme, fg. 6, p.lla 793;
- 3) Elaborato planimetrico ed elenco sub del NCEU di Telesse Terme, fg. 6, p.lla 793;
- 4) Planimetria del NCEU di Telesse Terme, fg. 6, p.lla 793 sub 13;
- 5) Rilievo planimetrico dell'immobile, Piano Rialzato, 1/100;
- 6) P.d.C. n. 21 del 07/04/2011, lavori di costruzione di case isolate e bifamiliari;
- 7) P.d.C. in variante n. 45 del 29/06/2012, lavori in variante al P.d.C. n. 21/11, variante in corso d'opera per la realizzazione di case isolate e bifamiliari, in via Fontanelle;
- 8) Certificato di agibilità Prot. N. 14556 del 23/10/2012;
- 9) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile Area Tecnica, prot. n. 1351 del 08/02/2007, ancora valido;
- 10) Attestazione Tabelle Millesimi condominiali del 06.10.2023;
- 11) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 36).

