
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV s.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **123/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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 Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

|

per la quota di 1000/1000 p.p., foglio 4, particella 32, subalterno 1, indirizzo VIA FRATELLI CAIROLI n. 26-28, piano S1-T-1, comune Bonito, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 300,06

2. Stato di possesso

Bene: Via Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A., PENELOPE SPV s.r.l., AGENZIA DELLE ENTRATE RI-SCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fratelli Cairoli n. 26-28 - Bonito (AV) - 83032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 38.497,35

Beni in **Bonito (AV)**
Località/Frazione
Via Fratelli Cairoli n. 26-28

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 Fratelli Cairoli n. 26-28

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per la quota di 1000/1000 p.p., foglio 4, particella 32, subalterno 1, indirizzo VIA FRATELLI CAIROLI n. 26-28, piano S1-T-1, comune Bonito, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 300,06

Derivante da: VARIAZIONE del 15/01/2001 Pratica n. 9496 in atti dal 15/01/2001 VSI -VAR IDENTIFICATIVI CATASTALI. (n.197.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON CI SONO PARTI IN COMUNE

Note: La p.lla 32 sub 1 è graffata con la p.lla 33 sub 2.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra la planimetria catastale acquisita c/o l'Agenzia delle Entrate di Avellino, datata 09/3/2000 e lo stato di fatto, non si rilevano difformità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile ricade nella zona storica del Comune, a destinazione residenziale, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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:

Libero

Note: L'immobile è risultato disabitato alla data del sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di PENELOPE SPV s.r.l. contro _____ Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio Fimiani Francesco in data 28/06/2004 ai nn. 111790/15732; Iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE AVELLINO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 18/06/2024 ai nn. 11020/839; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE in data 20/02/2013 ai nn. 18/2013 iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE AVELLINO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 22/02/2013 ai nn. 3471/2859.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE contro _____ ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE in data 28/07/2022 ai nn. 5373/10022; Iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE AVELLINO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 29/07/2022 ai nn. 13103/996; Importo ipoteca: € 1116483,52; Importo capitale: € 558241,76.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV s.r.l. contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 14/08/2024 ai nn. 2820 iscritto/trascritto a AGENZIA ENTRATE AVELLINO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 13/09/2024 ai nn. 15999/13605.

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: 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:**Titolare/Proprietario:**

QUOTA 750/1000 P.P. **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR SOLIMENE LUIGI, in data 27/08/2003, ai nn. 20162/7699; trascritto a AGENZIA ENTRATE AVELLINO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, in data 24/09/2003, ai nn. 16596/13523.

Titolare/Proprietario:

, QUOTA 125/1000 P.P. **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR SOLIMENE LUIGI, in data 20/04/2004, ai nn. 20671/7956; trascritto a AGENZIA ENTRATE AVELLINO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, in data 28/04/2004, ai nn. 7920/5913.

Titolare/Proprietario:

QUOTA 125/1000 P.P. **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione; registrato a UFFICIO REGISTRO DI SALERNO, in data 08/04/2004, ai nn. 94/1273; trascritto a AGENZIA ENTRATE AVELLINO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE, in data 03/04/2006, ai nn. 6883/5122.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2240

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: RIPARAZIONE DI UN FABBRICATO URBANO - L. N. 1431/1962

Oggetto: Riparazione

Presentazione in data 17/01/1964 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra i grafici progettuali allegati al progetto di riparazione del fabbricato ai sensi della ex L. n. 1431/62, presentata il 17/01/1964 e lo stato di fatto, non si rilevano difformità urbanistiche e edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 15bis del 18 ottobre 2005, pubblicato sul BURC n. 61 del 21 novembre 2005
Zona omogenea:	Zona A - Conservazione e riqualificazione del centro storico
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Giunta n. 64 del 09/11/2022
Zona omogenea:	Zona A - Conservazione e riqualificazione del centro storico
Norme tecniche di attuazione:	L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78. Fino all'approvazione del PUA potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e smi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da indagini esperite c/o l'UTC di Bonito è stata rinvenuta una richiesta di riparazione del fabbricato urbano datata 17/01/1964 a firma del sig. _____ e del progettista delle opere geom. _____. Dal raffronto tra i grafici progettuali allegati all'anzidetta istanza e lo stato di fatto non si rilevano difformità urbanistiche.

Regolarizzabili mediante: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Trattasi di una porzione di fabbricato urbano, interposto tra altri fabbricati, in passato destinata a civile abitazione. Essa ricade nel centro storico del Comune, ed è allo stato disabitata. Si presenta in precarie condizioni statiche, e vi sono diffuse infiltrazioni d'acqua meteorica proveniente dalla copertura piana.

L'immobile è di antica costruzione realizzata con struttura in muratura a seguito del sisma del 1962, ex L. n. 1431/62. Si sviluppa su tre livelli, un vano al piano interrato sotto strada, più il piano terra e il piano primo con copertura piana a terrazzo. Il vano interrato ha accesso diretto dalla via Fratelli Carioli, ed è dotato di una scala interna in pietra molto ripida e in pessime condizioni statiche che conduce al vano. Poi, sempre con accesso dalla via Fratelli Carioli, è situato il portoncino di accesso con antistante piccola rampa scala che conduce al piano terra/rialzato. Il piano terra si compone di tre vani, disposti in linea e comunicanti tra loro, avente nel vano centrale la scala a due rampe parallele per accedere al piano primo e alla copertura, come si evince dal rilievo planimetrico. Anche il piano primo si compone di tre vani comunicanti tra loro, di cui uno suddiviso tramite divisorio in laterizio, ed inoltre i due vani esterni sono dotati di piccoli balconcini. L'immobile, si ripete, si presenta in pessime condizioni statiche, ed è interessato da diffuse infiltrazioni

d'acqua meteorica originate dalla copertura a terrazza, ed ancora vi sono fenomeni di crolli di parti del solaio (sfondellamento delle pignatte del solaio).

Inoltre i vari locali sono strapieni di rifiuti di ogni genere, quali arredi, calcinacci ecc., come si evince dal rilievo fotografico.

L'immobile è altresì munito degli impianti sottotraccia (elettrico, idrico e scarico), non funzionanti.

Allo stato l'immobile è inagibile.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **203,08**

È posto al piano: interrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 01/9/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non si ha notizia

ha un'altezza utile interna di circa m. m 3,00 ad ogni livello

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: **L'immobile è allo stato inagibile.**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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

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 seconda delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così es-

sere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina, P.S.	sup lorda di pavimento	55,33	0,20	11,07
Abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	70,02	1,00	70,02
Abitazione P.I.	sup lorda di pavimento	72,18	1,00	72,18
Abitazione P.I. balconi	sup lorda di pavimento	5,55	0,25	1,39
		203,08		154,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-25

Zona: Bonito

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 610

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel fabbricato per la presenza di lastre di Eternit (amianto), come da foto allegate.

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 Avellino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino;

Uffici del registro di Avellino;

Ufficio tecnico di Bonito;

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) € 45.291,00.

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>
Cantina, P.S.	11,07	€ 200,00	€ 2.214,00
Abitazione P.T.	70,02	€ 300,00	€ 21.006,00
Abitazione P.I.	72,18	€ 300,00	€ 21.654,00
Abitazione P.I. balconi	1,39	€ 300,00	€ 417,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 45.291,00

Valore Finale € 45.291,00

Valore corpo € 45.291,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 45.291,00

Valore complessivo diritto e quota € 45.291,00

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]	154,65	€ 45.291,00	€ 45.291,00

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%) € 6.793,65

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: **€ 38.497,35**

Data generazione:
03-01-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni

Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCT di Bonito (AV), fg. 4, p.lla 32;
- 2) Visura storica catastale del NCEU di Bonito (AV), fg. 4, p.lla 32 sub 1 graffata con p.lla 33 sub 2;
- 3) Mappa catastale di Bonito (AV), fg. 4, p.lla 32;
- 4) Planimetria del NCEU di Bonito (AV), fg. 4, p.lla 32 sub 1 graffata con p.lla 33 sub 2;
- 5) Rilievo planimetrico dell'immobile, Piante Piano Sotto strada, Piano Terra e Piano Primo, 1/100;
- 6) Domanda per rilascio L.E. del 17/01/1964 con allegati grafici;
- 7) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 40).