

# Tribunale di Benevento

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISP OBG srl**

contro:

N° Gen. Rep. **180/2019**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/04/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico: Unità Immob. p.IIa 266 Fg.1**

**Esperto alla stima:** Ing. Adriana Oliverio  
**Codice fiscale:** LVRDRN74P62H919M  
**Email:** adrianaoliverio@libero.it  
**Pec:** adriana.oliverio@ingpec.eu

## **INDICE SINTETICO**

### **1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**1.1 Dati catastali e confini**

**1.2 Regime patrimoniale**

### **2 DESCRIZIONE GENERALE**

**2.1 Caratteristiche della zona**

### **3 STATO DI POSSESSO**

### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

### **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**5.1 Spese di gestione condominiale**

**5.2 Prestazione Energetica**

**5.3 Contenziosi in corso o passati in giudicato**

### **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7 PRATICHE EDILIZIE**

**7.1 Inquadramento urbanistico**

**7.2 Conformità Urbanistica - Edilizia**

**7.3 Verifica del requisito di agibilità**

### **8 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

### **9 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

### **10 POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'**

### **11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**11.1 Criterio di stima**

**11.2 Fonti di informazione**

**11.3 Valutazione del lotto**

**11.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

### **12 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

#### **ALLEGATI**

**All. 1 - Nota del Comune**

**All. 2 - Documentazione Catastale**

**All. 3 - Grafici Stato di Fatto**

**All. 4 - Formalità**

**All. 5 - Rilievo Fotografico**

**PREMESSA**

**Documentazione ex art. 567 c.p.c.:** si rimanda a quanto in atti;

**Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:**  
**completa.**

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Dugenta (BN) - 82030 - alla Via Santa Maria Impesole.

L'unità immobiliare (Fg. 1 - p.lla 266) costituisce parte di un fabbricato di vecchio impianto, è articolata su due piani fuori terra, collegati da una scala interna ed accoglie due locali e un bagno a piano terra e due locali con un bagno al piano superiore.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Santa Maria Impesole attraverso una porzione di terreno catastalmente identificata dalla particella 209 del Fg. 1, appartenente agli esecutati, ma non oggetto del presente pignoramento.

**1.1 Dati Catastali e confini**

L'immobile è censito al N.C.E.U. in ditta agli esecutati,

( ) e ( ) - quali proprietari

per 500/1000 ciascuno - con le seguenti indicazioni:

N.C.E.U. di Dugenta (BN)							
FG	p.lla	sub	Piano	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	266		T-1°	A/3	1	5,5 vani	€ 326,66

Per quanto riguarda la regolarità catastale, il bene non risulta regolarmente censito in quanto sono state apportate variazioni nella distribuzione interna dei vani posti al piano

terra, con realizzazione di tramezzi al fine di ricavare un wc. Alla data del sopralluogo i lavori erano ancora in corso. Le modifiche incidono sulla definizione della rendita.

L'immobile confina per tre lati con la p.lla 209 (di proprietà degli esecutati, ma non oggetto del pignoramento) e per l'altro lato, con la rimanente porzione di fabbricato, di proprietà aliena.

## 1.2 Regime patrimoniale:

I coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
(BN) alla \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_, hanno contratto matrimonio  
in regime di comunione dei beni.

## 2 DESCRIZIONE GENERALE

### 2.1 Caratteristiche della zona

Il bene è ubicato in una zona periferica, posta a Nord del centro abitato di Dugenta, dotata soltanto di servizi di urbanizzazione primaria; non vi è disponibilità di spazi parcheggio.

In questa parte del territorio comunale non vi sono attrezzature d'interesse collettivo né vi è presenza di attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Dugenta è un piccolo comune di circa 2600 abitanti distante 45 km da Benevento, 20 Km da Caserta e 50 Km da Napoli. Esso basa la propria economia sulla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli. Nelle zone limitrofe ci sono pochi luoghi di attrazione turistica.

### **3 STATO DI POSSESSO**

All'attualità, l'immobile pignorato è nella disponibilità degli esecutati e risulta interessato da lavori di manutenzione straordinaria, avviati anni or sono e, al momento, ancora incompleti.

### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non vi sono vincoli ed oneri di natura giuridica che potranno rimanere a carico dell'acquirente.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

Le indagini effettuate presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Benevento hanno consentito di accertare che, relativamente al bene staggito, vi sono le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli confermate dalla relazione notarile agli atti:

- 1) Iscrizione contro del 18.10.2004 R.P. 4072 R.G. 14828 per l'importo complessivo di € 200.000 - Pubblico Ufficiale Renato Ferrara Rep. 23074/9440 del 22.09.2004; Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;**
- 2) Trascrizione contro del 10.10.2019 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento Rep. 4428 trascritto a Benevento il 04.11.2019 n.11657-9421 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**

### **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

#### **5.1 Spese di gestione condominiale**

Non vi sono spese di gestione condominiale in quanto trattasi di edificio isolato.

#### **5.2 Prestazione Energetica**

Gli immobili non sono dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

### **5.3 Contenziosi in corso o passati in giudicato**

Dalle indagini esperite presso i competenti uffici del Tribunale è emerso che non vi sono giudizi in corso aventi ad oggetto l'immobile staggito.

## **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Il fabbricato distinto dalla particella 266 del Fg. 1 è pervenuto agli esecutati dal Sig. \_\_\_\_\_, con atto di compravendita per Notar Renato Ferrara del 22.09.04, rep. n. 23073, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 18.10.04 al n. 14827-9090.

Il Sig. \_\_\_\_\_ ne era divenuto proprietario con atto di donazione per Notaio Domenico Milano del 27 dicembre 1976 n. 4532, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento il 25.01.77 n. 865-815, dal Sig. \_\_\_\_\_.

## **7 PRATICHE EDILIZIE**

### **7.1 - Inquadramento Urbanistico**

L'immobile è realizzato su un'area ricadente in zona E3 (Zona Agricola di Pregio) del vigente P.R.G (Cfr. Alleg.1).

In tali zone sono consentite edificazioni sulla base dei seguenti indici e parametri:

If = 0,05 mc/mq per residenze agricole;

If = 0,01 mc/mq per annessi;

con una cubatura aggiuntiva di 0,03 mc/mq per residenze e attrezzature agrituristiche;

H = 6,00 m per le abitazioni;

H = 10,00 m per manufatti a destinazione produttiva o artigianale;

De = 10 m;

## **7.2 Conformità Urbanistica-Edilizia**

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dugenta (Cfr. Alleg.1), non sono emersi documenti idonei ad attestare né l'epoca di realizzazione dell'immobile in oggetto né, di conseguenza, il titolo sulla base del quale è avvenuta l'originaria edificazione.

Da quanto appreso nel corso del sopralluogo espletato e, per le caratteristiche tecnologiche dell'immobile, è plausibile che la realizzazione dell'immobile sia avvenuta in epoca antecedente al 1967.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era interessata da lavori di manutenzione straordinaria non denunciati presso il competente Ufficio del Comune di Dugenta.

## **7.3 Verifica del requisito di agibilità**

Per quanto sinora detto, il fabbricato è privo del requisito di agibilità.

## **8 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Si tratta di una porzione di fabbricato (p.lla 266) che, per caratteristiche tecnologiche, come detto, può essere stato realizzato in epoca antecedente al 1967.

Detto fabbricato ha struttura in muratura di tufo squadrate, una pianta di forma regolare e si articola su due livelli fuori terra (terra e primo) collegati da una scala interna.



Le caratteristiche tecnologiche del fabbricato possono così riassumersi:

- Fondazioni di tipo continuo;
- Elevazione con struttura in muratura di tufo;
- Solai piani in ferro-laterizio;
- Copertura a tetto, con manto di tegole tradizionali;
- Tramezzature in mattoni forati da cm 8 - 10;
- Rivestimenti murali esterni con intonaci e pittura e solo parzialmente presenti.

L'unità immobiliare ha accesso da un'area esterna distinta dalla particella 209 dello stesso Fg. 1, (non pignorata) ed accoglie, al piano terra due locali e un bagno per una superficie utile pari a circa **mq 64,00** con altezza di m 2,93; al piano superiore accessibile da una scala interna che occupa una superficie di circa 11 mq utili, si trovano due camere, un bagno e un disimpegno per complessivi **56,00 mq** utili oltre balcone di mq 7,50.





Al piano terra, come detto, sono in corso lavori di manutenzione straordinaria finalizzati ad una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno e all'adeguamento della dotazione impiantistica.



I locali posti al piano superiore sono dotati degli impianti di servizio generale (idrici e elettrici) molto probabilmente non funzionanti e, sicuramente, non validati dalle prescritte certificazioni in materia di sicurezza (D.M. 37/08).



Le finiture, dove presenti, risultano, di tipo economico, costituite da:

- pavimenti in ceramica e graniglia di marmo;
- rivestimenti parietali con intonaci e tinteggi di tipo comune;
- infissi in alluminio al piano terra e in legno al piano superiore con scuretti interni;
- porte in legno.

### **Stato di conservazione**

La porzione di fabbricato, oggetto del pignoramento, si presenta in mediocre stato di conservazione.

Nel corso delle ispezioni sono stati rilevati danni ascrivibili a fenomeni e processi deturpativi; in alcuni ambienti del piano superiore si evidenziano, infatti, infiltrazioni probabilmente dovute alla cattiva regimentazione delle acque piovane e/o a infiltrazioni dal sovrastante sottotetto oltre che a un protratto stato di completo abbandono dell'immobile.

## 9 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Ai fini della stima è stato eseguito il calcolo delle superfici commerciali, così come suggerito dalla dottrina in materia d'estimo.

Le superfici commerciali sono state determinate in base alle indicazioni del DPR 138/98, ovvero aggiungendo alla superficie calpestabile dei vani principali dell'abitazione:

- l'ingombro delle tramezzature;
- l'ingombro delle tamponature (pareti perimetrali) per un massimo di 50 cm;
- l'ingombro dei muri comuni, considerando la metà della loro larghezza;
- le superfici lorde degli ambienti accessori direttamente comunicanti e non, opportunamente omogeneizzate con i seguenti coefficienti:

<b>balconi, terrazzi a livello e logge</b>	<b>0,30</b>
<b>verande</b>	<b>0,40</b>
<b>garage</b>	<b>0,50</b>
<b>locali deposito comunicanti</b>	<b>0,30</b>
<b>soffitte, stenditoi, etc.</b>	<b>0,25-0,30</b>
<b>aree giardino di uso esclusivo</b>	<b>0,02-0,10</b>
<b>posti auto coperti</b>	<b>0,20-0,25</b>

La seguente tabella riporta, per la porzione immobiliare in oggetto, sia le superfici lorde, sia quelle commerciali complessivamente pari a **mq 159,00**.

<b>Porzioni immobiliari</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. di Raggiungo</b>	<b>Sup. Commerc. (mq)</b>
Piano Terra	83,00	1,00	84,00
Primo Piano	73,00	1,00	73,00
Balcone p. Primo	7,50	0,30	2,00
<b>Totale</b>			<b>159,00</b>

## **10 POSSIBILITA' DI FRAZIONAMENTO AI FINI DI UNA MIGLIORE COMMERCIALIZZABILITA'**

L'immobile oggetto del pignoramento, come detto, è costituito da **una porzione di fabbricato** con due livelli fuori terra, occupato da un'unica unità immobiliare.

La tipologia, le dimensioni e l'accessibilità non rendono agevole l'ipotesi di una vendita frazionata. Si ricorda, tra l'altro, che l'immobile ha accesso attraverso un'area pertinenziale non oggetto di pignoramento.

In considerazione, dunque, della tipologia e della localizzazione, si prevede la vendita in un unico lotto.

## **11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **11.1 Criterio di stima**

La stima viene richiesta per stabilire il più probabile valore dei beni in esame all'attualità e nel mercato immobiliare di riferimento. Per esprimere un'attendibile valutazione può adottarsi il "criterio del valore di mercato" applicabile con due diversi metodi: quello sintetico-comparativo e quello analitico. Il primo è basato sul diretto confronto dell'immobile da stimare con altri di analoghe caratteristiche. Il secondo, invece, è basato su un procedimento di capitalizzazione dei redditi netti ricavabili da un continuo e ordinario utilizzo dello stesso immobile. Quest'ultimo, applicabile solo per unità edilizie (abitabili), rappresenta esclusivamente un procedimento di verifica del valore ottenuto con il metodo principale, poiché è influenzato da diversi fattori che possono rendere il giudizio di stima meno attendibile.

Nel caso in esame il mercato di riferimento è il Comune di Dugenta (BN), paese di circa 2.600 abitanti, posto a 45 Km da Benevento ed, in particolare, una zona agricola non urbanizzata.

## 11.2 Fonti di informazione

Dirette: Agenzie immobiliari, imprese locali;

Indirette: Osservatori del Mercato Immobiliare di Dugenta (BN).

Dati OMI per condizioni ordinarie: variabili tra 500 e 650 €/mq lordi **per abitazioni**

## 11.3 Valutazione del lotto

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Dugenta (Bn), in un'area a destinazione agricola, posta a circa 3 km dal piccolo centro, e quasi del tutto priva di urbanizzazione.

Le offerte di vendita di immobili in zona rappresentano dei riferimenti utili che, integrati con quanto estrapolato dai dati OMI disponibili e fatti gli opportuni adattamenti al caso specifico, ci consentono di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Il bene, lo si ricorda, è costituito da una porzione di **fabbricato (p.Ila 266)** distribuito su due livelli, e costituente un'unica unità abitativa.

Il fabbricato è stato realizzato molto probabilmente prima del 1967; ad oggi sono stati avviati lavori di manutenzione straordinaria per i quali non risulta inoltrata alcuna comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale competente. (Cfr. documentazione urbanistica allegata)

Ricapitolando, il fabbricato:

**1) è una costruzione di vecchio impianto (molto probabilmente ante 1967);**

**2) con consistenze idonee per l'uso cui è destinata (abitazione);**

**3) è in mediocre stato di conservazione;**

**4) sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per rendere il bene abitabile e per il conseguimento dell'agibilità (artt. 24, 25 e 26 del Testo Unico).**

**All'unità immobiliare**, nelle condizioni in cui attualmente si trova, si può attribuire un valore unitario di **250 €/mq**;

In relazione alle consistenze dell'immobile oggetto della procedura e costituente, per i motivi innanzi esplicitati, un unico lotto si ha un valore, nelle attuali condizioni, pari a:

Abitazione: mq 159 x 250 €/mq    **€ 40.000,00.**

In definitiva, il valore del lotto, costituito dall'appartamento distribuito tra piano terra e primo piano è pari a    € 40.000,00.

#### **11.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Per quanto sopra esposto, il prezzo unitario di 250 €/mq, attribuito al bene pignorato, tiene già conto delle condizioni in cui il bene si trova e della sua accessibilità.

Si precisa che l'accesso al bene è garantito solo attraverso una particella di terreno appartenente agli esecutati, ma non oggetto del presente pignoramento.

#### **12 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore del lotto, è valutabile dunque, come di seguito:

Valore lotto:                    **€ 40.000,00**

**Prezzo a base d'asta            € 40.000,00 (quarantamila).**

06-04-2023

L'Esperto alla stima  
**dott. ing. Adriana Oliverio**