

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **NPLS 2081 srl POP**

contro:

N° Gen. Rep. **132/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2023 ore 11:45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** ARCHITETTO SANDRA DELLO IACOVO  
**Codice fiscale:** DLLSDR75T48A783Z  
**Studio in:** VIA TOMMASO BUCCIANO 24 - 82100 BENEVENTO  
**Telefono:** 082404046  
**Email:** sandradia@gmail.com  
**Pec:** sandra.delloiacovo@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene sito in Pontelandolfo (Bn), Contrada Piana di Lanna

**Bene:**

- a. Catasto Fabbricati: Foglio 11 Particella 130; consistenza di 8 vani (240mq) Categoria A/2 : Abitazione di tipo civile - graffata con particella 2443;
- b. Catasto Terreni: Foglio 11 Particella 2442; consistenza 14,74 are (1474mq)

### 2. Stato di possesso

**Bene:**

- a. Immobile occupato con titolo di Comodato d'uso datato 05.01.2022 con validità dal 01.01.2022. al 01.01.2026, non registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Benevento.  
Comodante: - ; residente in via  
  
Comodatori: - - ; C.F. ;  
  
- ; C.F. ;
- b. Il terreno non risulta occupato da terzi.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:**

- a. b. Accessibilità inesistente. Non sono presenti soluzioni, per soggetti diversamente abili, che consentono di raggiungere l'appartamento e il terreno. Gli spazi non consentono di entrarvi agevolmente e di fruire degli spazi in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia (D.M. 236/89)

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:**

### 5. Comproprietari

**Bene:** Non sono iscritti comproprietari

### 6. Misure Penali

**Beni:**

- a. Formula esecutiva:

Sentenza n. 221/2021 emessa e pubblicata dal Tribunale di Avellino in data 12.02.2021 munita di formula esecutiva in data 08.06.2021 notificata al debitore con pedissequo atto di precetto in data 25.03.2022 (Importo 30.885,68 più interessi maturandi)

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Dati della visura storia per immobile del 30 novembre 2022**

a. dal 26.01.2012 ad oggi

dal 18.07.2011 al 26.01.2012

(derivato da

)

b. dal 26.01.2012 ad oggi

dal 12.07.2011 al 26.01.2012

dal 04.08.2000 al 12.07.2011

fino al 04.08.2000

(dati ricavati da

impianto meccanografico del 28.05.1976)

**8. Prezzo**

**Stima del Bene: 141.883,703€**

Beni in  
Comune di Pontelandolfo (Bn)

**Relazione  
di Consulenza Tecnica**

La sottoscritta Architetto Sandra Dello Iacovo con studio in via Tommaso Bucciano n.24 in Benevento in data 16.10.2022 ha accettato incarico come CTU/esperto stimatore.

- a. *all'esatta elencazione ed individuazione dei **beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Immobile sito in Pontelandolfo (Bn) in Contrada Piana di Lanna identificabile al catasto fabbricati col F.11 P.IIa 130 categoria A/2 (abitazione di tipo civile) graffata Ila particella 2443 dello stesso Foglio. La variazione risale al 18.07.2012 con la pratica n. BN0163780 in atti dal 18.07.2012, variazione di classamento n.14489.1/2012.

L'immobile è esposto a nord-est si sviluppa su due livelli. Al piano terra è presente la zona notte e al primo piano sono presenti le camera da letto con relative servizi. E' evidente che l'immobile è pensato come luogo di ristoro perchè ogni camera ha il servizio accessibile solo da essa e la divisione tra zona giorno e zona notte è netta.

Si accede all'immobile tramite strada non asfaltata che si imbecca da via Tratturo di Giorgi.

L'area adiacente all'immobile è utilizzabile grazie ad un diritto di utilizzo della corte (Corte identificabile con Foglio11 ,p.IIa 129).

Il terreno, sito in Pontelandolfo (Bn) in Contrada Piana di Lanna identificabile al catasto fabbricati col F.11 P.IIa 2442 ha qualità di classe seminativo arboreo e su di esso è presente un filare di ulivi. Il lotto è delimitato da stradine laterali percorribili a piedi.

- b. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il **profilo urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del **provvedimento autorizzatorio**, la rispondenza della costruzione alle previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);*

I beni, rispetto al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Pontelandolfo, ricadono in Zona Agricola ordinaria (Zona EO) e su di essi non sono presenti vincoli.

L'edificio è stato realizzato presentando una DIA al comune di Pontelandolfo (Bn) identificabile con Prog 438/08 DIA25/06.

Il progetto è stato presentato presso il comune di Pontelandolfo (Bn) il 16 novembre 2006 con consecutive dichiarazioni di inizio lavori il 20 novembre 2006 con numero di protocollo è n.7857.

Il titolo del progetto è: Progetto per la realizzazione dei lavori di recupero e ripristino funzionale sito sulla part. n°130 del foglio n°11 del Comune di Pontelandolfo (Bn) da adibire ad affittacamere e ristoro.

Esso ha come committente:

Marconi, il tecnico incaricato è l'Ingegnere  
esecutrice è la

alla via  
e l'Impresa

La Denuncia di Inizio Attività Edilizia è stata presentata il 20.11.2006 con protocollo n.7857 comunicando che i lavori relativi al progetto non inizieranno prima di 30 giorni dalla data di consegna del documento. Il deposito al Genio Civile è stato effettuato il 17.01.2007 con Protocollo Generale n.48878 e stato depositato il 23.01.2007 al n. 9339

Al Comune di Pontelandolfo non è presente certificato di abitabilità ma non sono presenti ostacoli alla richiesta, vanno comunque detratte dalla stima finale le spese che andrebbero sostenute per ottenerlo.

*c. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);*

Dal Controllo effettuato in funzione, dall'Ufficio Sviluppo Economico e Attività Produttive U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia, dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi non risulta alcun certificato emesso per le unità immobiliari in questione. (n.PG/2023/0020230 del 13.01.2023)

*d. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;*

Unità negoziale:

- a. Immobile sito in Pontelandolfo (Bn) C/da Piana di Lanna identificabile nel Catasto Fabbricati con : Foglio 11 Particella 130; Categoria A/2 : Abitazione di tipo civile - graffata con particella 2443;
- b. Terreno sito in Pontelandolfo (Bn) C/da Piana di Lanna Catasto Terreni: Foglio 11 Particella 2442;

*e. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

L'immobile identificabile con F11 p.la 130 graffata 2443 risulta occupato con titolo di Comodato d'uso datato 05.01.2022 con validità dal 01.01.2022. al 01.01.2026, non registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Benevento.

Comodante: - ; residente in via

Comodatori: - ; C.F. ;

- ; C.F. ;

I terreni identificabili al F.11 p.la 131 e 2442 risultano liberi da contratto di locazione come da risposta delle Agenzie delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE DI BENEVENTO, sul registro REGISTRO UFFICIALE, con numero 105767 e data 16/11/2022

*f. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

Atto Pignoramento; Tribunale di Benevento 23 luglio 2021 Mod. C 3191 Mod. F 2632

Formula esecutiva: Sentenza n. 221/2021 emessa e pubblicata dal Tribunale di Avellino in data 12.02.2021 munita di formula esecutiva in data 08.06.2021 notificata al debitore con pedissequo atto di precetto in data 25.03.2022 (Importo 30.885,68 più interessi maturandi)

*g. ad acquisire ogni informazione concernente:*

*L'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es spese condominiali ordinarie);  
Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

eventuali **spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti **proprietari nel ventennio** e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio e numero di registrazione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, e per questo non pervengono spese non pagate nei due anni anteriori alla data di perizia.

Di seguito l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio fino al 30 novembre 2022

a. dal 26.01.2012 ad oggi

dal 18.07.2011 al 26.01.2012

(derivato da

)

b. dal 26.01.2012 ad oggi

dal 12.07.2011 al 26.01.2012

dal 04.08.2000 al 12.07.2011

fino al 04.08.2000

(dati ricavati da

impianto meccanografico del 28.05.1976)

*h. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*

**Valore di stima delle particelle 141.883,703€**

*i. si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;*

La proprietà appartenente ad un unico proprietario potrebbe esser divisa in due lotti

LOTTO 1 – Comune di Pontelandolfo (Bn) via Contrada Piana di Lanna; Catasto Fabbricati F.11 p.IIa 130 graffata 2443 (A/2-Abitazione di tipo civile) alla cifra della stima vanno detratte 2.000€ per la richiesta di abitabilità da richiedere all'ufficio tecnico del Comune di Pontelandolfo.

Importo **139.407,343€**

LOTTO 2 - Comune di Pontelandolfo (Bn) via Contrada Piana di Lanna; Catasto Fabbricati F.11 p.IIa 2442 (seminativo arboreo)

Importo **2.476,32€**

## Descrizione stato dei luoghi

L'immobile (F11 p.lla130) si trova all'esterno del centro abitato in Zona Agricola in Contrada piana di Lanna, si accede ad esso tramite strada sterrata utilizzata in qualità di servitù di passaggio. La corte antistante è accessibile grazie ad un diritto di utilizzo.

Il progetto redatto dopo il decreto di finanziamento P.O.R. Campania 2000-2006 misura 2.2 del 05.08.2003 con protocollo 5112 prevede l'abbattimento e la ricostruzione in sito di un fabbricato rurale che conservi la stessa sagoma e volumetria.

L'immobile è composto da due piani: piano terra di 78,28 mq calpestabili; primo piano di 75,67mq calpestabili.

Al piano terra si accede da portone posto a ovest e internamente è collegato al primo piano con delle scale a chiocciola ed esternamente con scale che portano ad un pianerottolo posto a nord e dal quale si accede all'interno dell'immobile.

La struttura è in muratura portante continua in parte in blocchi di tufo con sovrastante intonaco civile liscio e in parte in blocchi di pietra calcarea a vista. Il solaio interno è in latero cemento e tavelloni. La struttura ha una copertura a doppio spiovente costituita da travi lignee coperte da isolante e coppi.

Dalla relazione tecnica presentata al comune si evince che le fondazioni sono in calcestruzzo con sovrastante cordolo di coronamento in cemento armato.

Il piano terra è formato da due disimpegni, un soggiorno-cucina, un bagno e un soggiorno con all'interno un camino attualmente funzionante. In uno dei due disimpegni, quello verso ovest, è presente la scala a chiocciola in ferro che conduce al primo piano.

Il primo piano è costituito da due disimpegni, due camere da letto, due bagni e un piccolo ripostiglio.

L'interno dell'abitazione presenta umidità sia al piano terra che al primo piano in prossimità della canna fumaria e delle zone esposte a nord-est.

Il terreno (F11p.lla2442) ricadente in Zona Agricola Contrada Piana di Lanna in via Tratturo dei Giorgi costituito da 1476mq. Risulta non utilizzato per l'agricoltura ma su essa è presente un filare di alberi di ulivo. Il terreno risulta delimitato a nord-est e a nord-ovest da un piccolo sentiero sterrato ed ha destinazione di seminativo arboreo.

## Stima dell'immobile

Si procede in prima analisi ad una stima parametrica valutando oculatamente i coefficienti di differenziazione ed in seconda analisi operando una stima a valore di capitalizzazione analizzando cos. In modo indiretto il probabile valore di mercato dell'immobile

L'analisi è stata effettuata interpretando i dati OMI

Tabella relative all'immobile residenziale

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: PONTELANDOLFO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	820	L	3	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	990	1200	L	4,6	5,8	N

## Tabella relativa al terreno agricolo



Ufficio del territorio di BENEVENTO

Data: 25/11/2019  
Ora: 11.32.33

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.5 del 25/02/2019

n.- del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO Comuni di: AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOJANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE Comuni di: AMOROSI, CAMPOLATTARO, CASALDUNI, CASTELVENERE, DIGENTA, FAICCHIO, FRAGNETO L'ABATE, FRAGNETO MONFORTE, GUARDIA SANFRAMONDI, LIMATOLA, MELIZZANO, PAGO VELANO, PAUPISI, PESCO SANNITA, PONTE, PONTELANDOLFO, PUGLIANELLO, REINO, SAN LORENZELLO, SAN LORENZO MAGGIORE, SAN LUPO, SAN SALVATORE TELESINO, TESESE TERME, TORRECUCCIO			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	4600,00				3600,00			
PRATO					8200,00			
SEMINATIVO	14400,00				11700,00			
SEMINATIVO ARBORATO	20500,00				16800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30100,00				21800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	35200,00				25700,00			
ULIVETO	25100,00				30000,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	33500,00				38100,00			
VIGNETO	30500,00	SI	SI		37300,00			

16.800 €/h

1h = 10.000mq

1.60€/mq

## Ricerca di mercato

Descrizione Immobile	mq	€	Analisi dei dati	€/mq
Casa indipendente con pertinenze e due livelli	100mq	70.000 €	70.000€ : 100mq = 700€/mq	700€/mq
Casa indipendente su due livelli	180mq	200.000€	200.000€ : 180mq = 1.111€/mq	1.111€/mq
				<b>905.5€/mq</b>

**DATI DI LOCAZIONE**

Il valore medio di locazione annua, riferito ad appartamenti di tipo civile in zona equiparabile a quella dell'immobile da stimare . stato calcolato dalla rivista "Consulente Immobiliare", pari a bene a

Valore minimo 4,6€/mq mese

Valore massimo 5,8€/mq mese

Valore medio 5,2€/mq mese

**PRIMA ANALISI: STIMA PARAMETRICA**

$$V = C \cdot Vm \cdot K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

Vm il valore medio di mercato

K è il coefficiente correttivo

L'appartamento da stimare. classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio di:

**Bene a**

(a. F.11 p.lla 130 A/2; graffata F.11 p.lla2443 terreno agricolo)

OMI min: 990€/mq

OMI max: 1200€/mq

$$\text{OMI medio} = \frac{990+1200}{2} = 1.095\text{€/mq}$$

Valore di mercato = 905,5€/mq

$$\text{Valore di stima (Vs)} = \frac{1.095\text{€} + 905,5\text{€}}{2} = 1.000,25\text{€/mq}$$

**Calcolo del coefficiente medio per gli immobili da stimare****Fonte Borsino immobiliare**

K1	1,25	per abitazioni di tipo civile A/2
K2	0,80	per immobili siti in comuni con popolazione fino a 10 000 abitanti
K3	0,85	per zona agricola
K4	1,1	abitazione con vista panoramica
K5	0,7	abitazione non servita da strada carrabile
K6	0,9	abitazione locata con contratto transitorio

$$V = C \times Vs \times K$$

$$V = 240\text{mq} \times 1.000,25\text{€/mq} \times K = \mathbf{141.407,343\text{€}}$$

**Bene b**

(F.11 p.lla 2442 Seminativo Arborato)

Valori agricoli Medi per il territorio di Benevento

Area Agricola n.4 Colline del Calore Irpino Inferiore; Pontelandolfo

Terrono Seminativo Arborato : **1,68€/mq (OMI)**

**Bene b**

$$V = C \times V_s$$

$$V = 1.474 \text{ mq} \times 1,68\text{€/mq} = 2.476,32\text{€}$$

Valore da ipotecare

$$\text{bene a} + \text{bene b} = 141.407,343\text{€} + 2.476,32\text{€} = 143.883,703\text{€}$$

Al valore da ipotecare vanno detratte 2.000€ per la richiesta di abitabilità presso l'ufficio tecnico del Comune di Pontelandolfo (Bn) .

**Valore di stima delle particelle 141.883,703€**

Data generazione:

11-01-2023

L'Esperto alla stima  
**ARCHITETTO SANDRA DELLO IACOVO**

## Rilievo fotografico

Strada di accesso all'immobile



Immobile oggetto della perizia

Prospetto Sud



Prospetto Nord



Prospetto Est



Prospetto Ovest



Foto dell'interno dell'immobile

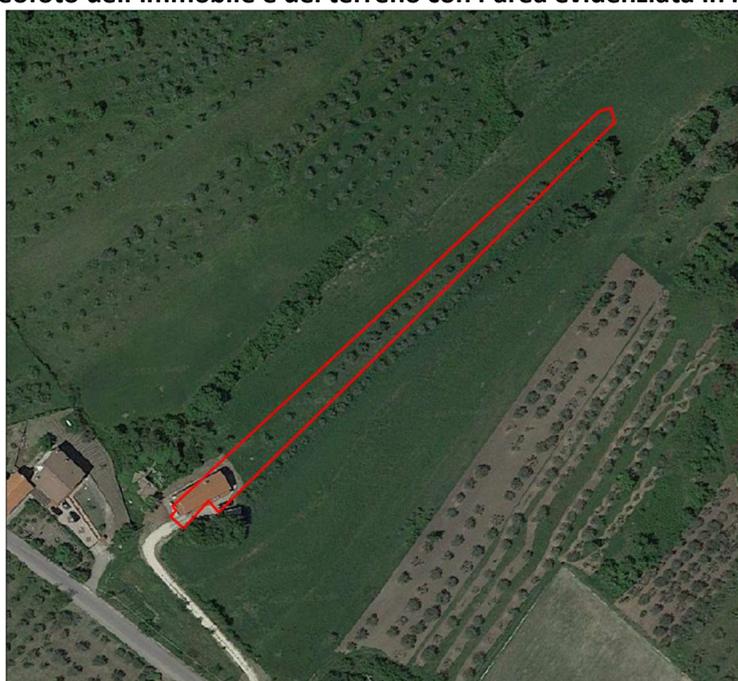


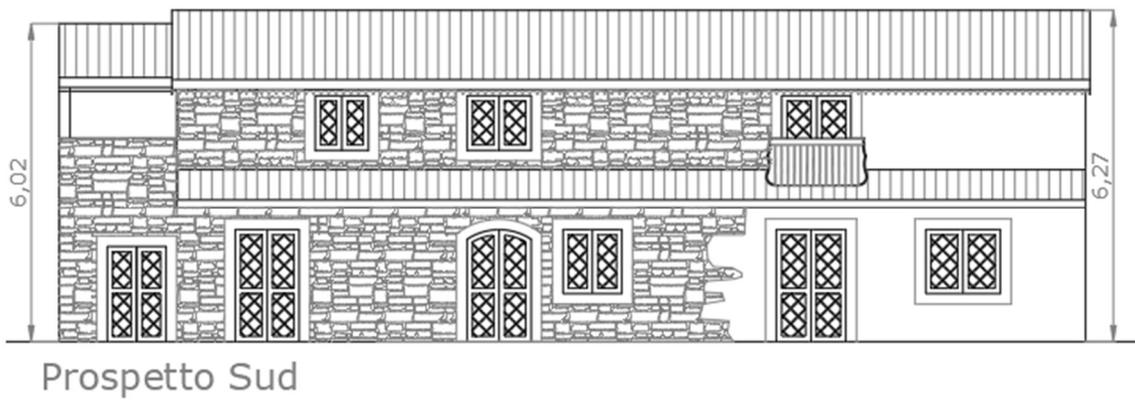
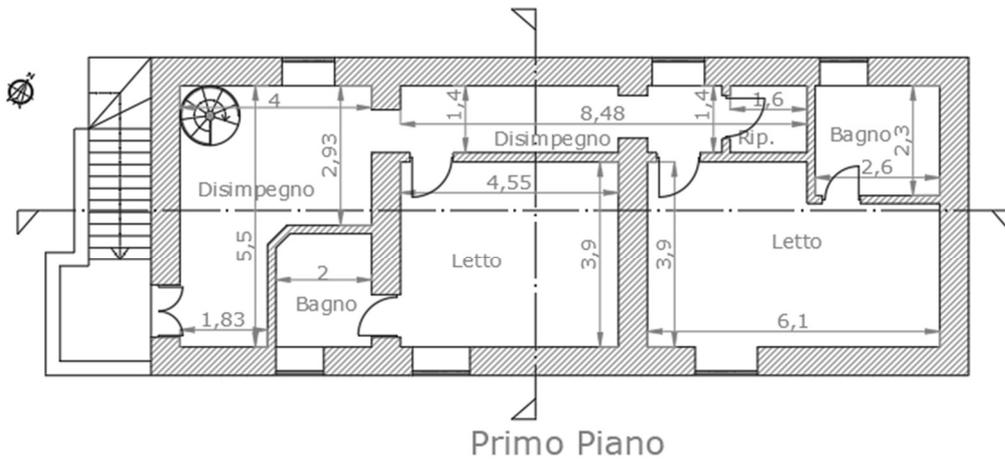
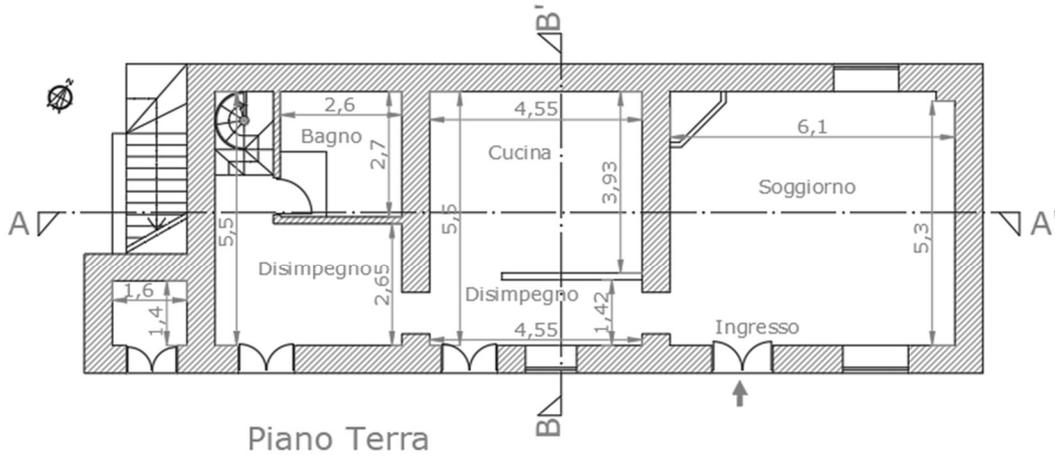


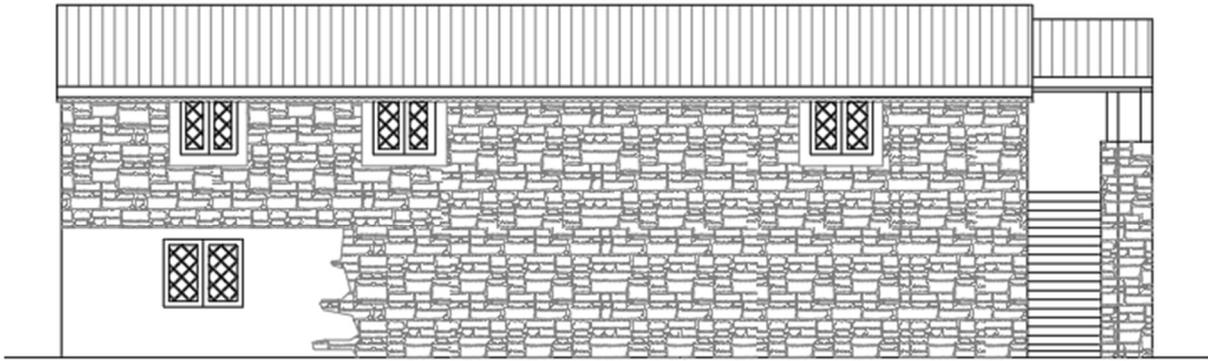
Foto del terreno



Aereofoto dell'immobile e del terreno con l'area evidenziata in rosso



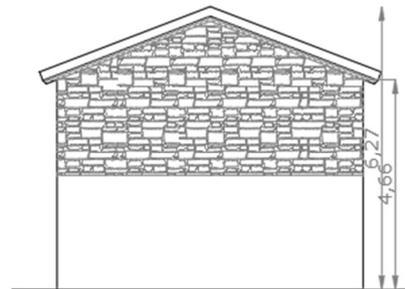




Prospetto Nord



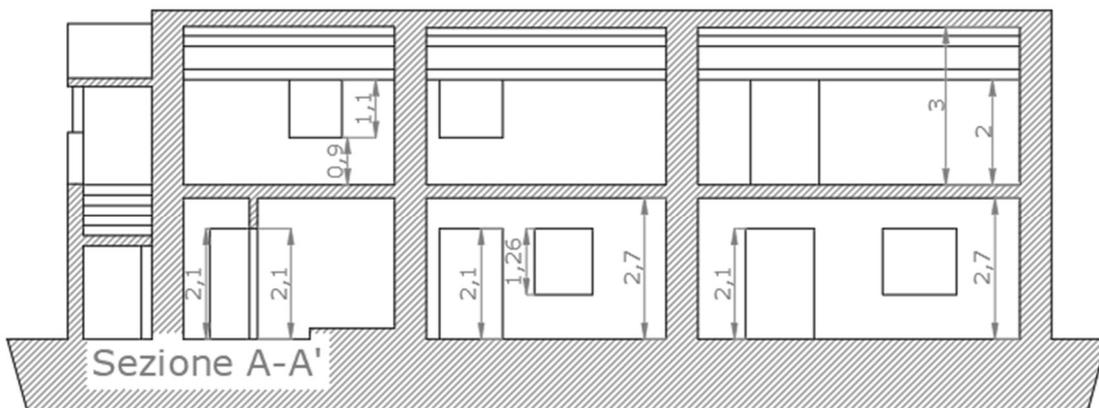
Sezione B-B'



Prospetto Est



Prospetto Ovest



Sezione A-A'