

---

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

promossa da: **MAIOR SPV S.r.l.**

contro: **Benigno Botticella**

N° Gen. Rep. **46/2020**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
CHIARIMENTI**  
Lotto 001 - Compendio  
immobiliare in **Comune di Benevento**

**Esperto alla stima:** Arch. Delia Maria Berruti  
**Codice fiscale:** BRRDMR70P57A783H  
**Studio in:** Viale Mellusi 3 - Benevento  
**Email:** deliaberruti@yahoo.it  
**Pec:** deliamaria.berruti@archiworldpec.it

Arch. Delia Maria Berruti - Via Mellusi 3 - Benevento - Tel. 0824 441111 - Email: deliaberruti@yahoo.it - Pec: deliamaria.berruti@archiworldpec.it



In relazione all'istanza di modifica dell'ordinanza resa dal G.E. in data 23.01.23, formulata dalla MAIOR SPV S.R.L. e, per essa, quale mandataria, PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A., la scrivente, arch. Delia Maria Berruti, relaziona quanto segue.

Il pignoramento del bene rappresentato dal terreno sito in Sant'Angelo a Cupolo censito nel catasto terreni , ca 11, ha ad oggetto la quota indivisa pari a 1/4, così come riportato a pag. 1 del Rapporto di valutazione, già agli atti, inserita nel corpo A del Lotto 001:

### 1. Dati Catastali

Bene: \..... 1234567890

Lotto: 001 - Compendio Immobiliare in S... Sant'Angelo...

Corpo: A - porzione di fabbricato urbano

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1. .... ) nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il  
foglio 3, particella 659, subalterno 7, indirizzo ..... piano  
Primo, comune San'Angelo a Cupolo, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € €  
503,55

1. .... IO (CF ..... nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN)  
il ..... o di: Proprieta' ner 1/4 in regime di comunione dei beni 2.

..... nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 3. .... (CF B..... O) nato a  
SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il ..... Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di  
comunione dei beni 4. .... (CF BTTFPP53P23I277R) nato a  
..... one censuaria Sant'Angelo a Cupolo foglio 3, particella 10/8,  
qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale mq 11, reddito dominicale: € € 0,05, reddito  
agrario: € 0,04,

1. BOTI ..... IO (..... nato a SANT'ANGELO A CUPOLO (BN) il  
4 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 3, particella 659, subalterno 6,  
indirizzo Via dell'Indipendenza, piano seminterrato e secondo, comune San'Angelo a Cupolo,  
categoria C/2, classe 2, consistenza 112 mq, rendita € 242,94

Il corpo A è costituito da una porzione di fabbricato urbano e dei diritti reali sulla relativa corte pertinenziale di accesso, la p.lla 1078, per l'appunto. Detta corte pertinenziale consente l'accesso carrabile e pedonale alla proprietà del debitore nonché a quelle di terze ditte.

**Lotto: 001 - Compendio immobiliare ir**

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 - porzione di fabbricato urbano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in:

Contrada:

Note: Trattasi di porzione di fabbricato urbano e dei diritti reali sulla relativa corte pertinenziale di accesso

Vista la natura condominiale dell'immobile in oggetto, non è possibile procedere ad un suo frazionamento e pertanto, in fase di stima, non si è proceduto alla sua distinta valutazione ma se ne è tenuto nel conto nell'ambito della stima della porzione di fabbricato urbano a cui è annessa, per motivi di accesso, mediante l'applicazione di un coefficiente di ragguaglio. Come detto a pag. 20 del Rapporto di valutazione, *atteso che il programma non prevede l'applicazione di più coefficienti correttivi ma una detrazione o aumento percentuale al valore ordinario, si è proceduto a trasformare il coefficiente di ragguaglio complessivo pari a 0,49 nella detta detrazione percentuale. Per cui si ha che 0,49 è pari ad una detrazione del 51.00%. Il detto coefficiente di ragguaglio complessivo è dato dal prodotto di più coefficienti di ragguaglio. Nello specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti:*

				Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	0,900 x	-18.810
Piano senza ascensore		PSA		
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050 x	9.405
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900 x	-18.810
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100 x	18.810
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x	0
Velustà	57 anni dal 1965	VET	0,700 x	-56.430
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900 x	-18.810
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,950 x	-9.405
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050 x	9.405
Efficienza energetica	Molto bassa: 0,925	EFF	0,925 x	-14.108
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x	0
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x	0
Parcheggio		PAR		
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x	0
Traffico		TRAF		
Zona		ZON		
Produttività		PROD		
Altro	comunione dell'area pertinenziale di accesso: 0,90	ALT	0,900000 =	-18.810
		<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>0,489446</b>	<b>-96.035</b>

In particolare, perché attinente con i chiarimenti forniti, è stato applicato un coefficiente pari a 0,90 che tiene nel conto la comunione dell'area pertinenziale di accesso e l'assenza, quindi, di un accesso autonomo.

Benevento, 07/03/2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Delia Maria Berruti**

PRODOTTO ELETTRONICAMENTE CON IL SOFTWARE "PRODOTTORE DI DOCUMENTI" DI ARCHITECTURE SOFTWARE S.p.A. - PIAZZA VENEZIA 10 - 00187 ROMA - TEL. 06/498101 - WWW.ARCHITECTURESOFTWARE.COM

