

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **126/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Architetto Franco servodio  
**Codice fiscale:** SRVNC55P08A4310  
**Email:** serfranco@libero.it  
**Pec:** franco.servodio@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 1, particella 39, indirizzo via Taverna, piano T-1, comune Limatola, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

**Lotto:** 001



Corpo: Abitazione  
Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

Lotto: 001

Corpo: Abitazione  
Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

Bene: via Taverna 4 - frazione Biancano - Limatola (BN) - 82030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 24.800,00



**Beni in Limatola (BN)**  
**Località/Frazione frazione Biancano**  
**via Taverna 4**

**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: Abitazione.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: frazione Biancano, via Taverna 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 1, particella 39, indirizzo via Taverna, piano T-1, comune Limatola, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5

Derivante da: Variazione catastale del 14/12/2023

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Avendo riscontrato una difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato al catasto, si è provveduto alla regolarizzazione mediante presentazione di variazione catastale.*

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è ubicato in zona periurbana del comune di Limatola, nel cuore della Valle Telesina, esso è servito da strade che rendono agevole il collegamento con le città di Caserta. La zona dove è ubicato l'immobile è situata a qualche chilometro dal centro del paese ed è dotata di servizi e sotto-servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Servizio di prevenzione e di prevenzione della Sal

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Castel Morrone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Volturno.

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale, Il Borgo antico e le mura.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea autobus extraurbana



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Benevento in data 09/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 74400; Importo capitale: € 49600.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Benevento in data 27/12/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

### 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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.



Note generali sulla conformità: Agli atti dell'Ufficio Urbanistica del comune di Limatola non risultano presentate pratiche edilizie avente ad oggetto l'immobile di che trattasi.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Assenza di pianificazione territoriale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Note: Agli atti dell'Ufficio Urbanistica del comune di Limatola non risultano presentate pratiche edilizie avente ad oggetto l'immobile di che trattasi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il comune risulta sprovvisto di strumentazione urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione**

Lotto costituito da un compendio immobiliare, ubicato all'interno di un cortile comune, ubicato nel comune di Limatola (BN) alla via Taverna loc. Biancano. L'unità è dislocata tra piano terra e piano primo al quale si accede tramite una scalinata esterna comune e un loggiato anch'esso comune. Risulta composta da 3 vani principali e da un servizio igienico.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**  
 E' posto al piano: terra e primo





**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Piano Terra mq. 22,82 (sup. lorda) Piano Primo mq. 40,05 (sup. lorda)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
Letto 1 + letto 2 + wc	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		<b>62,00</b>		<b>62,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio





**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico comparativa. Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare gli immobili oggetto di valutazione. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento; Uffici del registro di Benevento; Ufficio tecnico di Limatola; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Benevento - 1° semestre 2023. Agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare;; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Destinazione - Abitazione Media assoluta del valore €/mq 400,00. Il prezzo a mq. preso come riferimento risulta inferiore a quello minimo dell'OMI, in quanto l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione.; Altre fonti di informazione: Valore di mercato reperiti presso Agenzie Immobiliari operanti in zona.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	22,00	€ 400,00	€ 8.800,00
Letto 1 + letto 2 + wc	40,00	€ 400,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.800,00
Valore corpo			€ 24.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	62,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 € 24.800,00



trova:

Data generazione:  
28-12-2023

L'Esperto alla stima  
Architetto Franco servodio

Firmato digitalmente da

**Franco  
Servodio**

CN = Franco Servodio  
SerialNumber =  
TINIT-SRVFNC55P08A4310  
C = IT

