

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

promossa da: |

contro: |

N° Gen. Rep. **61/2021** riunito col n. **83/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROSARIO MOLINO**

**PERIZIA SUPPLETIVA**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Antonio Mataluni  
**Codice fiscale:** MTLNTN65A27F636D  
**Studio in:** Via Fizzo 55 - 82016 Bn  
**Telefono:** 0824835870  
**Fax:** 0824835870  
**Email:** antoniomataluni65@gmail.com  
**Pec:** antonio.mataluni@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

nata a Benevento

3L, Quota 1/2

p.p. nata a BENEVENTO (BN)

ta 1/2 p.p., foglio 67, particella 39, subalterno 1, indirizzo Contrada Epitaffio, piano T, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 267,27

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

nata a Benevento il

3L, Quota 1/8

n.p. nata a BENEVENTO (BN)

F.

a 1/8 p.p. P

na nata a BENEVENTO (BN) il

, C.F. Quota 3/72 p.p.

ENE-

VENTO (BN) 3G, Quota 3/72 p.p.

nata a BENEVENTO (BN) il Quota 3/36 p.p.

nata a BENEVENTO (BN)

Quota 3/36 p.p. D'A-

nata a PESCO SANNITA (BN) il

4C,

Quota 6/12 p.p., sezione censuaria BENEVENTO foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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



4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: VELA OBG s.r.l., Banca UCB s.p.a.

Corpo: B

Creditori Iscritti: VELA OBG s.r.l., Banca UCB s.p.a.

5. **Comproprietari**

Beni: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari:

a BENEVENTO (BN) il

30,

ata a BENEVENTO (BN) il

lio nato a BENEVENTO (BN) il C.F. il

BENEVENTO (BN) il

BENEVENTO (BN)

luigi nato a PESCO SANNITA (BN) il

Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari

BENEVENTO (BN) il

lau-

nato a BENEVENTO (BN) il

BENEVENTO (BN) il

ico nato a BENEVENTO (BN) il

nato a PESCO SANNITA (BN)

AMPLI Berardino nato a BENEVENTO (BN) il

6. **Misure Penali**

Beni: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Monte Pino snc - Contrada Epitaffio - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 60.087,20



**Beni in Benevento (BN)**  
**Località/Frazione Contrada Epitaffio**  
**Via Monte Pino snc**

**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 frazione: Contrada Epitaffio, Via Monte Pino snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **Contrada Epitaffio - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **00000000000** - Residenza: BENEVENTO - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrim.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **Contrada Epitaffio - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **00000000000** - Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione **BERNARDINI** nato a Benevento il **01/01/1958** - C.F. **00000000000**

Quota 1/2 p.p. **BERNARDINI** nata a BENEVENTO (BN) il **01/01/1958** - C.F. **00000000000**

\* **00000000000**, Quota 1/2 p.p., foglio 67, particella 39, subalterno 1, indirizzo Contrada Epitaffio, piano T, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 118 ma, rendita € 267,27

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/01/1993 in atti dal 25/01/1993 (n. 444/1993)

Confini: Confina a Nord con altri sub p.lla 620, a Sud-Est con la strada privata p.lla 123, a Sud con altri sub della p.lla 39 e ad Ovest con corte dello stesso immobile.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra la planimetria catastale acquisita presso l'Agenda delle Entrate di Benevento - Ufficio Territorio, presentata il 22/01/1993 e lo stato dei luoghi dell'immobile si rilevano le seguenti irregolarità catastali: 1) Diversa distribuzione interna con realizzazione di tramezzi; 2) Modifica delle aperture interne; 3) Apertura esterna variata in finestra; 4) Realizzati sulla corte posteriore due piccoli locali, uno adibito a deposito e l'altro a caldaia; 5) La sagoma del fabbricato non è correttamente inserita in mappa, ovvero non c'è corrispondenza.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa, più correzione inserimento in mappa fabbricato.

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra

Aggiornamento planimetria e nuovo inserimento in mappa: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in frazione: Contrada Epitaffio, Via Monte Pino snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/8 c. [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: [redacted]

Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted]

Quota: 3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] Quota: [redacted]

3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: [redacted]

3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: [redacted]

3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] uigi nato a PESCO SANNITA (BN) il [redacted]

Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

1/8 d. [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: 22-08-2009

Eventuali comproprietari:

[redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] Quota: 3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a PESCO SANNITA (BN) il [redacted] - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a PESCO SANNITA (BN) il [redacted] - Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] nato a BENEVENTO (BN) il [redacted] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] entro il [redacted] [redacted] [redacted]

Quota 1/8 p.p. [redacted] BENEVENTO (BN) il [redacted] [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] [redacted] O, Quota 1/8 p.p. [redacted] nata a BENEVENTO (BN) il [redacted]

[redacted] O, C.F. [redacted] [redacted] Quota 3/72 p.p. [redacted] nato a BENEVENTO

(B [redacted] 2, C.F. [redacted] [redacted] Quota 3/72 p.p. [redacted] nata a BENEVENTO

NEVENTO (BN) il [redacted] C.F. [redacted] Quota 3/36 p.p. [redacted] nato a BENEVENTO

a BENEVENTO (BN) il [redacted] C.F. [redacted] Quota 3/36 p.p. [redacted] nato a BENEVENTO

[redacted] o a PESCO SANNITA (BN) il [redacted] C.F. [redacted] C, Quota 6/12 p.p. [redacted]

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90

[redacted] [redacted] sezione censuaria BENEVENTO, foglio 67, particella 472, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00 01 25, reddito dominicale: € 1.42, reddito agrario: € 0.90



Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/03/1985 in atti dal 04/04/1985 (n.72185). E' derivata dalla p.lla 121

Confini: Confina a Nord con la p.lla 121, ad Est con la p.lla 1048, a Sud e Sud-Ovest con la p.lla 125 e ad Ovest con la strada privata p.lla 123.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rilevano irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è situato nella periferia Sud-Ovest del Comune di Benevento, contrada Epitaffio, in una zona a prevalente destinazione agricola, servita dei servizi di prima necessità. Tra le strade di maggiore comunicazione vi è la S.S. Appia n. 7. E' altresì servita dalla linea ferrata BN-NA

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro commerciale BUONVENTO (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Rocca dei Rettori, Arco Traiano.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione F.S. Pontecorvo - Castelpoto circa 500 m

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc  
Libero**

Note: Allo stato l'immobile è in possesso del Custode, il quale detiene le chiavi.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc  
Libero**

Note: L'immobile è in comproprietà con altri, quindi è in uso degli stessi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria annotata a favore di Banca UCB s.p.a. ,

A; Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 16/07/2008 ai nn. 8599/1219; Importo ipoteca: € 120000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di VELA OBG s.r.l. contro  
iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 05/10/2020 ai nn. 7886/5995.



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca UCB s.p.a. contro [redacted] LA

Derivante da: A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 16/07/2008 ai nn. 8599/1219; Importo ipoteca: € 120000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di VELA OBG s.r.l. contr [redacted]  
iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data 05/10/2020 ai nn. 7886/5995.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc

**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:** L'immobile pur avendo parti in comune, non è disciplinato da tabelle millesimali.

**Millesimi di proprietà:** Mancano tabelle

**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:** L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Il sopralluogo è stato svolto in assenza degli esecutati, per cui non è stato possibile accertare se ci fossero cause in corso.

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Benevento (BN), Via Monte Pino snc

**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:** Non si è a conoscenza se per l'immobile in comune ci sono spese da sostenere.

**Millesimi di proprietà:** Mancano tabelle

**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:** L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Il sopralluogo è stato svolto in assenza dell'esecutato, per cui non è stato



possibile accertare l'esistenza di eventuali cause in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] ba nata a BENEVENTO (BN) i [redacted], C.F. [redacted]  
[redacted] N, quota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 10/07/2008**. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 26/05/1982, ai nn. 110387; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 18/06/1982, ai nn. 5531/5016.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] NO nato a BENEVENTO (BN) il [redacted]  
[redacted] L, quota 1/2 p.p. [redacted] A nata a BENEVENTO (BN) il [redacted]  
[redacted], C.F. [redacted] O, quota 1/2 p.p. dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR GIOVANNI IANNELLA, in data 10/07/2008, ai nn. 28515/9107; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 16/07/2008, ai nn. 8598/6263.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [redacted] ia nata a BENEVENTO (BN) [redacted], C.F. [redacted]  
[redacted] uota 1/1 p.p. **proprietario/i ante ventennio al 10/07/2008**. In forza di Atto di donazione - a rogito di NOTAR MARIO IANNELLA, in data 26/05/1982, ai nn. 110387; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 18/06/1982, ai nn. 5531/5016.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] O nato a BENEVENTO (BN) i [redacted], C.F. [redacted]  
[redacted] L, quota 1/2 p.p. [redacted] A nata a BENEVENTO (BN) il [redacted]  
[redacted], C.F. [redacted] O, quota 1/2 p.p. dal 10/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAR GIOVANNI IANNELLA, in data 10/07/2008, ai nn. 28515/9107; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data 16/07/2008, ai nn. 8598/6263.

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Contrada Epitaffio, Via Monte Pino snc**

Numero pratica: 7775

Intestazione.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ricostruzione delle pertinenze rurali Stalla, fienile e capanne annesse al proprio fabbricato colonico

Oggetto: RICOSTRUZIONE

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 31/05/1972 al n. di prot. 1880

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come già detto nella sezione urbanistica, dal raffronto tra il progetto autorizzato con L.E. n. 1880/72, e lo stato di fatto, si rilava l'incremento di volumetria. La pianta attuale è più grande di quella autorizza, differendo anche la posizione delle pareti murarie. Regularizzabili mediante: P.d.C. in sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2012 sul BURC n. 78
Zona omogenea:	E2 del tipo, territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado.
Norme tecniche di attuazione:	In questa zona l'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale. Gli interventi ammessi con intervento diretto sono: tutela di salvaguardia, manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.. Per gli immobili esistenti è consentito l'incremento volumetrico del 20%. Per le nuove costruzioni (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 1, si applicano gli indici e le limitazioni di cui alle aree seminative-frutteti per la zona E3. Per le aree seminative-frutteti, valgono i seguenti indici: If = 0,03 mc/mq If= 0,07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola; Hmax= 7,50 m (Numero piani 2) Indice di copertura= 0,05 Dc= 20 m (non è ammessa la costruzione in aderenza od in confine); DE = 10 m DS= 20 m LM= 10 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,03 mc/mq per residenze; If= 0,07 mc/mq per pertinenze e accessori
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle indagini compiute presso l'UTC del Comune di Benevento è stata rinvenuta la L.E. n. 1880 del 31.5.1972. Dalla verifica della stessa e dei relativi grafici allegati, si evince che l'immobile attuale differisce in pianta rispetto a quello autorizzato. Le dimensioni in pianta dell'immobile attuale sono maggiori di quelle autorizzate.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: come sopra PdC in sanatoria: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 6.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Nella parte retrostante dell'immobile de quo, sull'area pertinenziale di circa 70 mq, sono stati realizzati un locale tecnico e un locale deposito, nonché l'area è pavimentata in gres ed è recintata con muri in tufo e calcestruzzo. Le opere risultano abusive, poiché dagli accertamenti compiuti presso l'UTC di Benevento non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06.12.2012, pubblicato in data 24.12.2012 sul BURC n. 78
Zona omogenea:	E2 del tipo, territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado.
Norme tecniche di attuazione:	In questa zona l'attività edilizia è subordinata alla presentazione del piano di sviluppo aziendale. Gli interventi ammessi con intervento diretto sono: tutela di salvaguardia, manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.. Per gli immobili esistenti è consentito l'incremento volumetrico del 20%. Per le nuove costruzioni (residenziale e pertinenziale) per fondi di estensione minima superiore a ettari 1, si applicano gli indici e le limitazioni di cui alle aree seminative-frutteti per la zona E3. Per le aree seminative-frutteti, valgono i seguenti indici: If = 0,03 mc/mq If= 0,07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola; Hmax= 7,50 m (Numero piani 2) Indice di copertura= 0,05 Dc= 20 m (non è ammessa la costruzione in



	aderenza od in confine); DE = 10 m DS= 20 m LM= 10 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,03 mc/mq per residenze; If= 0,07 mc/mq per pertinenze e accessori
Rapporto di copertura:	0,05
Altezza massima ammessa:	7,50 m

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

L'immobile oggetto di pignoramento, consiste di una porzione di fabbricato per civile abitazione, posta a piano terra di un fabbricato condominiale. Il fabbricato è del tipo in linea, frapposto tra altri fabbricati ed è composto di due piani fuori terra più soffitta, copertura a due falde inclinate ricoperta con tegole in argilla. La struttura è in muratura di spessore m 0,60 - 0,70 le pareti del piano terra. I tramezzi interni sono in laterizio di spessore cm 10. L'accesso avviene da Via Monte Pino, attraverso una strada privata in comune, censita con la p.lla 123. Detta p.lla 123 è pavimentata in calcestruzzo. L'immobile de quo è intonacato esternamente e tinteggiato di colore giallo, dotato di zoccolatura realizzata con pietre di Trani irregolari di colore giallo. Le aperture sono dotate di cornici di mattoni. Il piano si compone di: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, w.c., corte pertinenziale scoperta, locale caldaia e piccolo deposito. Il tutto è meglio rappresentato nel rilievo planimetrico allegato. L'appartamento è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore marroncino chiaro uguale in tutti gli ambienti. Il w.c. è pavimentato con mattonelle in ceramica di colore parte marroncino chiaro e parte di colore viola, avente le pareti rivestite in ceramica per un'altezza di circa m 2,30, con interposte fasce di colore viola. Le pareti interne sono intonacate del tipo civile, tinteggiate parte con pitture a tempera di vari colori e parte a stucchi di colore grigio. I soffitti sono tinteggiati di bianco. La corte pertinenziale è pavimentata con ceramica in gres di grande formato di colore grigio scuro. Il w.c. è dotato dei pezzi igienici in gres porcellanato di colore bianco più la cabina doccia con idromassaggio, come si evince dalle foto. Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico e citofonico, TV con parabola, idrico e scarico con pozzo nero, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna, alimentata a GPL, bombolone all'esterno, radiatori in ghisa, come si evince dal rilievo fotografico. Gli impianti allo stato sono disattivati. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio scuri con vetri camera, più romane all'esterno in alluminio di colore grigio scuro, mentre le porte interne sono in legno tamburate di colore bianco. Il piano è dotato di portoncino d'ingresso blindato.



La superficie utile dell'appartamento è di circa mq 83,81, mentre quella della corte è pari a circa mq 52,52, del locale caldaia mq 3,51 e del deposito mq 10,00. L'altezza interna varia da m 2,72 a m 2,90. Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Si osservano, infatti, macchie diffuse d'umidità di risalita sulle pareti, nonostante le stesse siano state rivestite con pannelli isolanti per circa m 1,00 dal pavimento, al fine di fronteggiare l'umidità. Inoltre si notano lavori di manutenzione all'interno del piano, oramai sospesi da tempo. Ancora, si rilevano macchie di condensa e muffe di colore nero sulle pareti e il soffitto del w.c. e negli angoli di altri ambienti. Si evidenzia, infine, che dagli ultimi accertamenti compiuti presso l'immobile de quo con il custode giudiziario Avv. Ilaria Iammarino, in data 22.07.2024, non sono state rinvenute variazioni significative sullo stato dell'immobile, rispetto a quanto già descritto in precedenza. A tal riguardo, si allega il rilievo fotografico compiuto nella suddetta data.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: IL - Residenza: BENEVENTO - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimoni  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: I Residenza: BENEVENTO - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: IN SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimoni  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178,29**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non si conosce la data

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, a causa delle diffuse macchie d'umidità di risalita sulle pareti.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce la data di realizzazione
Impianto a norma	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	impianto con radiatori ad acqua e caldaia murale alimentata a GPL con bombolone
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	25 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	non si conosce
Impianto a norma	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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	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 coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	112,62	1,00	112,62
Corte - area di pertinenza	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75
Corte - area di pertinenza, eccedenza	sup lorda di pavimento	27,52	0,05	1,38
Locale deposito	sup lorda di pavimento	10,00	0,20	2,00
Locale tecnico - caldaia	sup lorda di pavimento	3,15	0,15	0,47
		<b>178,29</b>		<b>120,22</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale





Proprietà	Proprietà nata a BENEVENTO (BN) il	Quota: 3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Proprietà	Proprietà nata a BENEVENTO (BN) il	Quota: 3/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Proprietà	Proprietà nata a BENEVENTO (BN) il	Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Proprietà	Proprietà nata a PESCO SANNITA (BN) il	Quota: 3/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Proprietà	Proprietà nata a PESCO SANNITA (BN) il	Quota: 6/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Proprietà	Proprietà nata a BENEVENTO (BN) il	Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Culture erbacee nessuna

Culture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Impianti:

#### 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 secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sup. pavimentata	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
		<b>125,00</b>		<b>125,00</b>

Ambiente: Da una indagine visiva della particella de quo, sembra di non esserci materiali inquinanti sulla stessa.

## 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 Benevento;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento;

Altre fonti di informazione: Studi tecnici.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.132,00.

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>
Residenza	112,62	€ 600,00	€ 67.572,00
Corte - area di pertinenza	3,75	€ 600,00	€ 2.250,00
Corte - area di pertinenza, eccedenza	1,38	€ 600,00	€ 828,00
Locale deposito	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00
Locale tecnico - caldaia	0,47	€ 600,00	€ 282,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.132,00
Valore corpo			€ 72.132,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.132,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.132,00

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. pavimentata	125,00	€ 60,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00
Valore corpo			€ 7.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.875,00

**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]	120,22	€ 72.132,00	€ 72.132,00
B	agricolo	125,00	€ 7.500,00	€ 1.875,00



**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% )	€ 11.944,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile de quo è da vendere per l'intera particella, quindi non è soggetto a divisione.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.087,20
---	-------------

Data generazione:  
02-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonio Mataluni**



**Si allega:**

- 1) Rilievo fotografico aggiornato degli immobili (foto nn. 16).



