

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **25/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Abitazione civile**  
**sita in Torrecuso (BN) alla**  
**Contrada Centore, identi-**  
**cata catastalmente al F. 15**  
**p.lla 186 sub 1**

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Lampariello  
**Codice fiscale:** LMPVLR80S44A783H  
**Partita IVA:** 03116300645  
**Studio in:** Via Vitulano 79 – 82016 Montesarchio (BN)  
**Email:** lampariellovaleria4@gmail.com  
**Pec:** valeria.lampariello@archiworldpec.it

**Beni in Torrecuso (BN)**

Località/Frazione

Località Centore

**Lotto: 1 - Abitazione civile sita in Torrecuso (BN) alla Contrada Centore, identificata catastalmente al F. 15 p.IIa 186 sub 1**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 26 gennaio 2023 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile al debitore esecutato. La parte creditrice, tramite il proprio legale, in data 22 febbraio 2023 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 82030, Località Centore****Quota e tipologia del diritto****1/1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 186, subalterno 1, graffata con la p.IIa 585, indirizzo Località Centore, piano S1 - T - 1, comune Torrecuso, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 415,75

Derivante da: COSTITUZIONE del 15/03/2000 Pratica n. 36088 in atti dal 15/03/2000 COSTITUZIONE (n. 245.1/2000)

**Confini:** L'immobile confina a nord con la p.IIa 507, a sud con p.IIa 58, ad ovest con p.IIa 36 e ad est con p.IIa46.

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41° 11' 29.641" EST 14° 40' 41.833"



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

Fabbricato indipendente composto da un piano seminterrato, piano terra e piano primo non collegati tra loro, catastalmente identificato come segue:

- F. 15 p.lla 186 sub 1 graffato con p.lla 585, Cat. A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 415,75;

Il piano terra è composto da un vano adibito a deposito, il piano primo è composto da una cucina soggiorno, due camere da letto, una cucina, disimpegno, bagno, il piano seminterrato da depositi e cantina.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967; in seguito agli eventi sismici del 1980 il sig. .... presentava al Comune di Torrecuso richiesta di contributo ai sensi della Legge 219/81, nonché del D. L. 474 del 02/11/1987 per lavori di riparazione/ricostruzione del fabbricato.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.

L'unità abitativa risulta in ditta a:

- ....., Proprietà in regime di comunione dei beni.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento a 17 Km.

Attrazioni paesaggistiche: parco regionale Taburno - Camposauro.

Attrazioni storiche: Palazzo Cito, Ponte Finocchio, Museo Enologico di Arte Contemporanea.

Principali collegamenti pubblici: autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o alter trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico:  
nessuna
- Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:**

**1. ISCRIZIONE del 14/02/2005** - Registro Particolare 604 Registro Generale 2151 Pubblico ufficiale SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 11998 del 11/02/2005 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 - D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1521 del 05/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati

**2. ISCRIZIONE del 21/07/2006** - Registro Particolare 2758 Registro Generale 10727

Pubblico ufficiale SESTRI SPA Repertorio 11998 del 20/07/2006 IPOTECA LEGALE derivante da ART 77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 467 del 06/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati

**3. ISCRIZIONE del 18/06/2007** - Registro Particolare 2634 Registro Generale 9103 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 56424/18315 del 15/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

**4. TRASCRIZIONE del 27/02/2023** - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2773

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 91 del 26/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

## 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Situazione degli intestati dal 15/03/2000

..... nato a ..... Proprietà in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 15/03/2000 Pratica n. 36088 in atti dal 15/03/2000 COSTITUZIONE (n. 245.1/2000)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Torrecuso (BN) si rileva che in seguito agli eventi sismici del 1980 il sig. .... presentava al Comune di Torrecuso richiesta di contributo ai sensi della Legge 219/81, nonché del D. L. 474 del 02/11/1987 per lavori di riparazione/ricostruzione del fabbricato.

### 7.1 Conformità catastale:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Dal punto di vista catastale, rispetto alle schede catastali presenti in banca dati sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- Piano primo: è stato demolito il tramezzo che divideva il vano adibito a letto da quello adibito a soggiorno; è stato realizzato tramite divisori un disimpegno nel soggiorno; nella cucina posta nella parte posteriore del fabbricato è stata realizzata una finestra;
- Piano seminterrato: è stato demolito il tramezzo tra i vani adibiti a cantina, nel deposito più grande è stata realizzata una finestra.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 1.500,00.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Torrecuso (BN) si rileva che in seguito agli eventi sismici del 1980 il sig. .... presentava al Comune di Torrecuso richiesta

di contributo ai sensi della Legge 219/81, nonché del D. L. 474 del 02/11/1987 per lavori di riparazione/ricostruzione del fabbricato.

Dai grafici allegati a detta richiesta si riscontano le seguenti difformità:

- il piano terra è l'attuale piano seminterrato ed è stato realizzato un vano deposito non presente nei grafici depositati presso l'ufficio comunale di Torrecuso;
- l'attuale vano deposito sito a piano terra non presente nei grafici depositati presso l'ufficio comunale di Torrecuso;
- Piano primo: è stato demolito il tramezzo che divideva il vano adibito a letto da quello adibito a soggiorno; è stato realizzato tramite divisori un disimpegno nel soggiorno; nella cucina posta nella parte posteriore del fabbricato è stata realizzata una finestra ed è stato demolito parte del divisorio tra l'attuale disimpegno e cucina; inoltre il bagno con antistante disimpegno e la camera da letto non sono presenti nei grafici depositati presso l'ufficio comunale di Torrecuso;

Pertanto per le difformità e per gli abusi sopra descritti, in via cautelativa, si valuta un ripristino dello stato dei luoghi pari ad € 25.000,00.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Casa unifamiliare posta al piano seminterrato, terra e primo in Via Centore del comune di Torrecuso (BN), identificato catastalmente al F. 15 p.lla 186 sub 1 graffato con la p.lla 585 categoria A/3 classe 1, consistenza 7 vani, rendita € 415,75.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante, la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono in parte intonacate, solo la facciata principale è in parte tinteggiata e parte in pietra.

I tre piani non sono collegati internamente tra loro.

Il piano terra è composto da un vano adibito a deposito, il piano primo è composto da una cucina soggiorno, due camere da letto, una cucina, disimpegno, bagno, il piano seminterrato da depositi e cantina.

Al piano terra l'altezza netta è di 2,00 m, al piano primo è di 2,90 m, al piano seminterrato vi sono altezze che variano a seconda dei vani (2,46m, 3,34 m, 3,20 m).

Finiture al piano seminterrato:

Non sono presenti i pavimenti, gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti presenti (elettrico) sono apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci interni sono del tipo civile nei locali deposito, mentre nei vani adibiti a cantini le pareti sono in pietra. La facciata esterna è solo intonacata, priva di tinteggiatura.

Finiture al piano terra:

La pavimentazione è in mattoncini rossi, gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti presenti (idrico ed elettrico) sono apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

Finiture al piano primo:

I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti ed in parte in marmette. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio alcuni privi di persiane. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. Gli impianti presenti (idrico ed elettrico) sono stati realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. In una camera da letto è presente un condizionatore, inoltre vi è una stufa a pellet ad aria.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Si rileva la presenza di lievi fenomeni di infiltrazione di acqua con distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di umidità e muffa.

Sulla facciata esterna sono presenti distacchi degli intonaci, nonché macchie di umidità.

Sulla corte esterna sono presenti porticati con copertura in lamiera.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 .....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **405,30**

### Impianti:

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

#### Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	105,00	0,25	26,25
Piano terra	sup lorda di pavimento	21,80	0,25	5,45
Piano primo	sup lorda di pavimento	125,00	1,00	125,00
Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	8,50	0,30	2,55
Corte esterna	sup lorda di pavimento	145,00	0,10	14,50
		<b>405,30</b>		<b>173,75</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona semi centrale del comune di TORRECUSO, comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona semi centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

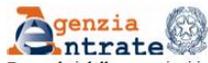
Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con

caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 248,00 €/mq (richiesta € 59.000 – immobile di mq 238,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 750,00 €/mq (richiesta € 90.000 – immobile di mq 120,00), con una richiesta media pari ad €/mq 500,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2023, per la zona Extraurbana – zona agricola, restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 650,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 600,00 €/mq).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: TORRECUSO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

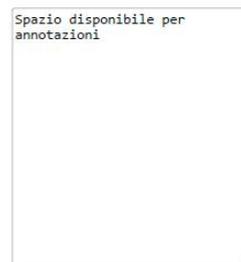
Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	650	L	2,3	3,3	N
Box	Normale	345	425	L	1,6	2,3	N
Ville e Villini	Normale	800	1050	L	3,4	5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di TORRECUSO (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di TORRECUSO (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 248,00 €/mq (richiesta € 59.000 – immobile di mq 238,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 750,00 €/mq (richiesta € 90.000 – immobile di mq 120,00), con una richiesta media pari ad €/mq 500,00. Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2023, per la zona Extraurbana – zona agricola, restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 550,00 €/mq ed un massimo di 650,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 600,00 €/mq).

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la tipologia di costruzione, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 450,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	26,25	€ 450,00	€ 11.812,50
Piano terra	5,45	€ 450,00	€ 2.452,50
Piano primo	125,00	€ 450,00	€ 56.250,00
Balconi piano primo	2,55	€ 450,00	€ 1.147,50
Corte esterna	14,50	€ 450,00	€ 6.525,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.187,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.187,50

**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 economico [A3]	173,75	€ 78.187,50	€ 78.187,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.500,00

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 trova: **€ 51.687,50**

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

22-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Lampariello**