



---

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

promossa da: Banca della Campania

contro:   


N° Gen. Rep. 99/2014  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2014

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. MICHELE CUOCO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 1 - formato da fabbricati, pertinenze e corte comune (bene non censibile),  
censiti al NCEU al fg. 3 p.lla 435 sub 5, 6 e 7

Lotto 2 - formato dal terreno già oggetto di valutazione  
In catasto al fg. 3 p.lla 1134

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Verderosa  
Codice fiscale: VRDLSN72A18A5090L  
Email: alexverderosa@gmail.com  
Pec: alessandro.verderosa@archiworldpec.it



**PREMESSA**

Con atto di pignoramento del 10 aprile 2014 n. 3877/3187, la Banca della Campania sottoponeva ad esecuzione i seguenti immobili di proprietà dei [REDACTED]:

- Terreno Fg. 3 particella 1134 già oggetto di precedente stima;
- Stalla e tettoie Fg. 3 particella 435/5
- Abitazione Fg. 3 particella 435/6
- Porzione di Abitazione Fg. 3 particella 435/7

I fabbricati pignorati insistono su un'area pertinenziale costituente corte comune anche ad altri immobili non oggetto di pignoramento, distinta dal subalterno 4 della particella 435 Fg. 3.

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

Bene: c.da Stella - Benevento - 82100

Lotto: 1 - formato da fabbricati, pertinenze e corte comune (bene non censibile),

Corpo: Stalla e tettoia sub-5

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà per 500/1000 [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni, foglio 3, particella 435, subalterno 5, indirizzo C.da Stella, comune Benevento, categoria D/10, rendita € 1646.00

Corpo: Abitazione sub-6

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà per 500/1000 [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni, foglio 3, particella 435, subalterno 6, indirizzo C.da Stella, comune Benevento, categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita € 253.06

Corpo: Porzione di Abitazione sub-7

Dati Catastali: [REDACTED] proprietà per 500/1000 [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni, foglio 3, particella 435, subalterno 7, indirizzo C.da Stella, comune Benevento, categoria A/4, classe 1, consistenza 4.5 vani, rendita € 195.22

**2. Stato di possesso**

Bene: c.da Stella - Benevento - 82100

Lotto: 1 - formato da fabbricati, pertinenze e corte comune (bene non censibile),

Corpo: Stalla - tettoie sub-5

Possesso: Occupato

Corpo: Abitazione sub-6

Possesso: Occupato

Corpo: Abitazione sub-7



6. Continuità delle trascrizioni

Bene: c.da Stelia - Benevento - 82100

Lotto: 1 formato da fabbricati, pertinenze e corte comune (bene non censibile),

Corpo: Stalla – tettoie sub-5

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Abitazione sub-6

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: Abitazione sub-7

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



Beni in Benevento  
Località/Frazione c.da Stella

**Lotto: 1 - formato da fabbricati, pertinenze e coste comune (bene non censibile),**

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: Stalla – tettoie sub-5.

Site in Benevento CAP: 82100 frazione: C.da Stella

Quota e tipologia del diritto

750/1000 di [redacted] -

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: Proprietà

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [redacted] -

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980 -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni, foglio 3, particella 435, subalterno 5, indirizzo C.da Stella, comune Benevento, categoria D/10, rendita € 1646.00

Confini: L'immobile stalla insiste sul sub 4 della particella 435 (bene comune non censibile) e ha i lati liberi da costruzioni. Le tettoie hanno anch'esse i lati liberi e insistono sul sub 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: Abitazione sub-6.

Abitazione sita in Benevento CAP: 82100 frazione: C.da Stella,

Quota e tipologia del diritto

750/1000 di [redacted] -

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di [redacted] -

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per

500/1000 di [redacted] proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni, foglio 3, particella 435, subalterno 6, indirizzo C.da Stella, comune Benevento, categoria A/4, consistenza 5 vani, rendita € 253.06

L'immobile insiste sul sub 4 della particella 435 (bene comune non censibile) e ha i lati liberi da costruzioni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: di fatto quanto rilevato sul posto è conforme a quanto riportato in catasto salvo piccole modifiche non ritenute sostanziali ai fini della variazione della rendita.

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione sub-7.

Abitazione sita in Benevento CAP: 82100 frazione: C.da Stella,

Quota e tipologia del diritto

750/1000 di [redacted] -

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni d - Data Matrimonio: 08-05-1980

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di Grazia Belperio -

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni d - Data Matrimonio: 08-05-1980

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietà per 500/1000 di [redacted] proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni, foglio 3, particella 435, subalterno 7, indirizzo C.da Stella, comune Benevento, categoria A/4, classe 1, consistenza 4.5 vani, rendita € 195.22

La porzione di immobile insiste sul sub 4 della particella 435 (bene comune non censibile) e a sud ovest confina con le porzioni di immobili di cui alla p.lia 1136 - 1137 e 436/1, gli altri lati sono liberi da costruzioni.

Si precisa che l'immobile nella sua interezza è catastalmente identificato da più particelle (1136-1137 e 436/1) oltre che dalla p.lia 435/7 e che solo quest'ultima è oggetto di pignoramento.

La porzione pignorata non risulta essere un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile.

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

I beni pignorati sono ubicati in una zona periferica della città di Benevento e precisamente nella parte Nord Orientale del territorio Comunale, quasi al confine con quello del Comune di Pesco Sannita. L'area è a vocazione agricola con gruppi di fabbricati annessi alle aziende agricole, che sono diradati sul territorio e distanti tra di loro. C.da Stella è raggiungibile dalla Strada provinciale Fortorina attraverso strade vicinali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comuni di Pesco Sannita e Pietrelcina.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato  
Attrazioni storiche: Non specificato  
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Stalla – tettoie sub-5

Nella disponibilità di [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile.

Note: La porzione di immobile in oggetto è una stalla non utilizzata come tale ma come deposito .

Identificativo corpo: Abitazione sub-6

Il bene costituisce l'abitazione dei sig.ri Baranello.

Identificativo corpo: Porzione di Abitazione sub-7

Occupato da [REDACTED], in qualità di affittuario - contratto di locazione stipulato in data 24/03/2004 per l'importo di euro 550,00 con cadenza annuale Registrato a Benevento il 31/03/2004 ai nn.2169 Trascritto a Benevento Tipologia contratto: 15 anni , scadenza 24/03/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Comunione dei beni

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Identificativo corpo: Stalla e tettoie sub-5

Trascrizione del 10/04/2014 - Verbale pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento – Reg. Part. 3187 Reg. Gen. 3877 – rep. 1035 del 12/03/2014

Misure Penali

Nessuna.





Attestazione Prestazione Energetica: Presente  
 Indice di prestazione energetica: C  
 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:

Con atto di compravendita, per Notaio Barricelli in Benevento, del 12 gennaio 1990, repertorio n. 191996/27309, trascritto a Benevento il 19 Gennaio al nn. 597/494 il [redacted] acquistava i beni per la quota di  $\frac{1}{2}$  quale bene personale di [redacted] e [redacted] che ne era proprietario da oltre venti anni. Con lo stesso atto la restante quota di  $\frac{1}{2}$  veniva venduta a [redacted], nato a Benevento il 19 settembre 1964.

Con atto di compravendita per Notaio Iannella in San Bartolomeo In Galdo (Bn) [redacted] acquistava i restanti diritti di  $\frac{1}{2}$ , in regime di Comunione dei Beni [redacted], in data 03 marzo 2004, rep. N. 4750/1592, trascritto a Benevento il 23 marzo 2004 ai nn. 4324/2840

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Stalla sub 5

Numero pratica: 6157

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Benevento

Per lavori: di costruzione di un recinto, di una tettoia per ricovero bovini e di una concimaia alla c.da Stella

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/12/1999 al n. di prot. 6157

NOTE: Al genio civile di Benevento sono stati depositati i calcoli delle strutture relativi ad una tettoia per ricovero bovini e rilasciato il deposito al n.ro 6276 del 07/01/2000. Per la pratica è stata consegnata la relazione a strutture ultimate con il relativo collaudo.

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalla sub-5

### Abitazione sub 6

Numero pratica: decreto 161/T62 - 159/1985 - Autorizzazione edilizia n. 159 del 1985 -

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Ricostruzione fabbricato "Opere dipendenti dal terremoto del 21 Agosto 1962"

Per lavori: Ricostruzione fabbricato rurale

NOTE: la pratica è stata completata sia sotto il profilo urbanistico, sia sotto il profilo strutturale ed è stato emesso il certificato di regolare esecuzione.

Immobile non provvisto di Certificato di Agibilità

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub-6

### Abitazione sub 7

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 59 del 31/03/2005-



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Note tipo pratica: lavori di ristrutturazione di un fabbricato rurale adibito a pertinenze agricole alla c.da Stella con cambio di destinazione d'uso ad abitazione e realizzazione di un porticato

Oggetto: ricostruzione parziale

Rilascio in data 31/03/2005 al n. di prot. 59

NOTE: la pratica è stata autorizzata solo sotto il profilo urbanistico. Presso il settore Provinciale del Genio Civile di Benevento non risulta depositato nessun fascicolo con i calcoli sia per la verifica delle mura-ture e sia per la struttura in c.a. relativa al portico.

Immobile non provvisto di Certificato di Agibilità

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub-7

**7.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	54 del 06/12/2012
Zona omogenea:	E3 area agricola ordinaria a prevalente uso agrico-lo - forestale e pascolivo.
Norme tecniche di attuazione:	articoli 120, 121 e 124
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-stico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabili-tà?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq per abitazione e- 0.07 mc/mq per tut-te le costruzioni accessorie
Altezza massima ammessa:	7.50 m

**Stalla sub 5**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in luogo della tettoia e del recinto è stata realizzata una costruzione destinata a stalla totalmente difforme al titolo rilasciato.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Volumi realizzati

Note: la sanatoria è possibile se l'acquirente risulta essere imprenditore agricolo a titolo principale, in possesso di sufficiente estensione di terreno (asservibile), ubicato nel territorio comunale di Benevento, per sviluppare la volumetria da sanare sulla base degli indici di zona (E3, IF=0.03 mc/mq per le abitazioni e IF= 0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola (...); - a condizione che venga redatto un Piano di Sviluppo Aziendale e venga effettuata una verifica sulla conformità delle strutture secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni NTC 2008 e s.m.i ed eventual-mente migliorate sismicamente.

Costo pratica PdC pari a circa 600,00€ (bolli ed istruttoria)

Spese progettuali circa 7.000,00 €

Oneri di costruzione pari a circa 2.700,00 €

Oneri di urbanizzazione: non dovuti se imprenditore agricolo

Costo per valutazione della sicurezza e sanatoria strutturale con collaudo (in conformità alle NTC 2008 e

smi) 3.900,00 € circa – spese progettuali-

Costo eventuale per miglioramento e/o adeguamento sismico: non è possibile valutare preventivamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalla sub-5

### Tettoie sub 5

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: immobile edificato in assenza di titoli autorizzativi

Regularizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tutta la costruzione

Note: per gli immobili in oggetto non è stato richiesto e pertanto rilasciato alcun titolo autorizzativo.

Come descritto in seguito, invece, è stata realizzata una costruzione pertinenziale, a destinazione tettoia/ricovero attrezzi. I corpi di fabbrica presentano caratteristiche costruttive differenti tra loro: due locali sono tipologicamente riconducibili a tettoie; mentre il terzo ha struttura portante in acciaio e pareti di compagno in blocchetti di calcestruzzo. Tali manufatti potranno essere oggetto di sanatoria urbanistica a condizione che il richiedente abbia i seguenti requisiti: - Sia imprenditore agricolo a titolo principale e pertanto venga redatto un relativo Piano di Sviluppo Aziendale;

- Abbia a disposizione una sufficiente estensione di terreno (asservibile), ubicato nel territorio comunale di Benevento, per sviluppare la volumetria da sanare sulla base degli indici di zona (E3, IF=0.03 mc/mq per le abitazioni e IF= 0.07 mc/mq per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola (...); - venga effettuata una verifica sulla conformità delle strutture secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni NTC 2008 e s.m.l ed eventualmente migliorate sismicamente.

Le porzioni assimilabili a tettoie, non costituendo volume, non necessitano di una verifica sul rispetto degli indici relativi alla zona omogenea di appartenenza.

Costo pratica PdC pari a circa 600,00€ (bolli ed istruttoria)

Spese progettuali – pratica edilizia – circa 7.000,00 €

Oneri di costruzione pari a circa 2.900,00 €

Oneri di urbanizzazione: non dovuti se imprenditore agricolo

Costo per valutazione della sicurezza e sanatoria strutturale con collaudo (in conformità alle NTC 2008 e smi) 3.700,00 € circa – spese progettuali-

Costo eventuale per miglioramento e/o adeguamento sismico: non è possibile valutare preventivamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoie sub-5

### Abitazione sub 6

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Realizzazione di due vani accessori, non presenti in concessione; - piccola variazione della distribuzione interna della zona giorno; - esiguo incremento di superficie per ampliamento dell'ingresso. Nel titolo autorizzativo la planimetria della costruzione risulta perfettamente speculare a come è stata poi realizzata

Regularizzabili mediante: Sanatoria possibile attraverso un incremento volumetrico fino al 20% "per adeguamento funzionale ed igienico con adeguamento dimensionale".

Descrizione delle opere da sanare: Due vani retrostanti l'abitazione e un piccolo volume che funge da ampliamento dell'ingresso. Diversa distribuzione interna previo abbattimento di un muro divisorio.

Note: L'intervento ricade nelle opere di manutenzione straordinaria con incremento della Superficie Utile Lorda e relativo incremento Volumetrico Art. 28.3 del RUEC. Oltre alla richiesta del titolo edilizio è ne-



cessario effettuare la valutazione della sicurezza sulla costruzione esistente in conformità alle Norme Tecniche sulle Costruzioni NTC 2008.

Costo pratica PdC pari a circa 600,00€ (bolli ed istruttoria)

Spese progettuali – pratica edilizia – circa 3.500,00

Oneri di costruzione pari a circa 500,00 €

Oneri di urbanizzazione: non dovuti se imprenditore agricolo

Costo per valutazione della sicurezza e sanatoria strutturale con collaudo (in conformità alle NTC 2008 e smi) 1.200,00 € circa – spese progettuali-

Costo eventuale per miglioramento e/o adeguamento sismico: non è possibile valutare preventivamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub-6

#### Abitazione sub 7

##### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Vano sottotetto più alto di circa 40 cm rispetto a quanto assentito con titolo e apertura di due finestre su un prospetto.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria possibile attraverso un incremento volumetrico fino al 20% "per adeguamento funzionale ed igienico con adeguamento dimensionale".

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento volumetrico pari a circa 72,00 mc e superficie non residenziale pari a 87,50 mq

Note: L'intervento ricade nelle opere di manutenzione straordinaria con incremento della Superficie Utile Lorda e relativo incremento Volumetrico Art. 28.3 del RUEC. Oltre alla richiesta del titolo edilizio è necessario effettuare la valutazione della sicurezza sulla costruzione esistente in conformità alle Norme Tecniche sulle Costruzioni NTC 2008.

Costo pratica PdC pari a circa 600,00€ (bolli ed istruttoria)

Spese progettuali – pratica edilizia – circa 3.500,00

Oneri di costruzione pari a circa 1.200,00 €

Oneri di urbanizzazione: non dovuti se imprenditore agricolo

Costo per valutazione della sicurezza e sanatoria strutturale con collaudo (in conformità alle NTC 2008 e smi) 1.500,00 € circa – spese progettuali-

Costo eventuale per miglioramento e/o adeguamento sismico: non è possibile valutare preventivamente

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub-7

#### Descrizione: Stalle - tettoie sub-5

Tale sub è costituito da più immobili facenti parte dell'azienda agricola. Una stalla a struttura intelaiata in acciaio e muri di tamponamento in blocchetti di calcestruzzo a vista, con adiacente un deposito della stessa tipologia e poco distante un capannone composto da tre corpi di fabbrica contigui ma di diversa tipologia costruttiva. La stalla si presenta planimetricamente composta da due ambienti rettangolari di dimensioni diverse che nello specifico sono: 1) vano centrale di circa 155 mq a piani sfalsati e altezza media pari a 5.10m; 2) deposito laterale di circa 75.00 mq e altezza media pari a 3.70 m; a complemento della struttura vi sono dei pic-



coli depositi rispettivamente di 15.00 mq e 5.80 mq con altezze medie di 2.75 m e 2.45 m.

Vi è, poi, un manufatto costituito da tre corpi strutturati nel seguente modo:

Il corpo centrale, di circa 100 mq netti e altezza max di 5.30 m, utilizzato per lo stazionamento e la manutenzione dei mezzi agricoli. La struttura in acciaio è fissata su una base in blocchi di cls alta circa 85 cm, le pareti esterne e la copertura sono realizzate con lamiera grecata.

Adiacente a tale primo corpo, vi è una tettoia, utilizzata come ricovero attrezzi, di circa 70.00 mq netti e altezza massima pari a 4.35 m con copertura e pareti perimetrali in lamiera grecata. La struttura risulta composta da pilastri in cls pressovibrato e un telaio in tubolari metallici.

Nella parte retrostante è presente un terzo deposito, di circa 108 mq, realizzato con struttura portante in acciaio eompagnato con blocchetti di cemento privi di intonaco

#### 1. Quota e tipologia del diritto

750/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: - [REDACTED] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980

#### 2. Quota e tipologia del diritto

250/1000 [REDACTED]

Cod. Fiscale: - [REDACTED] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980 -

Superficie complessiva Stalla di circa mq 283,50

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito intorno al 2000

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta un buon stato manutentivo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
pertinenza (stalla)	sup lorda di pavimento	283,50	0,25	70,88
		283,50		70,88

Superficie complessiva delle tettoie di circa mq 289,00

E' posto al piano: Terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta un buon stato manutentivo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
tettoia	sup lorda di pavimento	104,00	0,20	20,80
tettoia	sup lorda di pavimento	70,00	0,20	14,00
autorimessa/deposito	sup lorda di pavimento	115,00	0,25	28,75
		289,00		63,55

Gli immobili sub 5 sono dotati del solo impianto elettrico non conforme alla normativa vigente

## Descrizione: Abitazione sub-6

l'immobile in oggetto è un'abitazione con pianta pressoché quadrata che si sviluppa su un solo piano con copertura a tetto; Tecnologicamente la costruzione è in muratura portante e il piano dell'abitazione è rialzato di circa 50 cm dal livello della sistemazione esterna. internamente l'immobile è suddiviso negli ambienti che seguono con le rispettive superfici utili e con altezza di 2,90 m:

- ambiente unico formato da cucina / tinello di circa 42.00 mq;
- Letto di circa 16.00 mq;
- disimpegno di circa 1.80 mq;
- Wc di circa 4.60 mq;
- Letto di circa 16.00 mq.

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici generali. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia a biomasse (tale caldaia è a servizio anche dell'immobile distinto dal sub 7), i corpi radianti sono in alluminio e nella zona tinello è presente un camino a legna. L'energia elettrica è fornita da un gestore nazionale mentre l'adduzione idrica avviene attraverso l'uso di un pozzo.

Le pareti sono rivestite da intonaco tradizionale e tinteggiate con idropittura, i pavimenti sono in gres porcellanato nella zona giorno, monocottura smaltata opaca nella zona notte e piastrelle in maiolica nel bagno; le porte sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno douglas con vetro camera. Lo stato manutentivo si presenta buono. Nella parte retrostante il fabbricato sono presenti due vani, accessibili dall'esterno e non comunicanti con l'abitazione, rispettivamente di 16.20 mq utili e altezza 2.60 m e 4.50 mq con altezza pari a 1.75 m. Il vano più grande è dotato di forno a legna e camino, il vano più piccolo è un vano tecnico. Esternamente lo stato manutentivo si presenta buono, di recente è stato ripristinato l'intonaco ed effettuata la tinteggiatura.

**1. Quota e tipologia del diritto**

750/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980

**2. Quota e tipologia del diritto**

250/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 08-05-1980

Superficie complessiva di circa mq 138,25

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato realizzato nel: 1985

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	106,85	1,00	106,85
Cantina/deposito	sup lorda di pavimento	19,10	0,25	4,78
vano tecnico	sup lorda di pavimento	5,80	0,15	0,87
terrazzino	sup lorda di pavimento	6,50	0,25	1,63
		138,25		114,12

Impianto elettrico: non conforme alla normativa vigente



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	145,80	1,00	145,80
Portico	sup lorda di pavimento	33,70	0,25	8,43
Sottotetto	sup lorda di pavimento	145,80	0,20	29,16
		325,30		183,39

Impianto elettrico: non conforme alla normativa vigente

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza si esprime misurando la superficie commerciale dell'immobile, ovvero: la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: • qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 30%, fino a mq. 25; - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; • qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25..

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- procedimento sintetico o diretto, essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti orientativamente al tempo di riferimento della stima stessa. Attraverso tale metodo, è ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e realmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuano a registrare una serie di notevoli perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e offerta di immobili quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni economiche.
- punto di riferimento è pur sempre l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anche se i dati forniti, appaiono in alcuni casi affetti da una certa genericità risultando obiettivamente difficile la suddivisione e la classificazione dei dati per mercati elementari omogenei.
- offerte di vendita delle agenzie immobiliari.

### 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: OMI (abitazioni di tipo economico) valore minimo 1050€/mq - valore massimo 1200 €/mq

(Capannoni tipici) valore minimo 280 €/mq - valore massimo 400 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino immobiliare (abitazione di tipo economico) valore minimo 942 €/mq - valore medio 1000 €/mq - valore massimo 1076 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari valore offerto da 550 €/mq a 625 €/mq unità da ristrutturare  
da 800 €/mq a 850 €/mq per abitazioni in buono stato manutentivo .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Stalla sub-5. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
pertinenza (stalla)	70,88	€ 850,00	€ 60.248,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.248,00
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al tipo di costruzione -10%			€ -3.012,00
oneri e accessori per sanatoria detrazione			€ -14.200,00
Valore corpo			€ 43.036,00
Valore complessivo intero			€ 43.036,00

#### Tettoie sub-5.

##### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia	20,80	€ 850,00	€ 17.680,00
tettoia	14,00	€ 850,00	€ 11.900,00
autorimessa/deposito	28,75	€ 850,00	€ 24.437,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.017,50
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato -detrazione del 5%			€ -2.700,88
Oneri e accessori per sanatoria urbanistica e strutturale detrazione del			€ -14.200,00
Valore corpo			€ 37.117,00
Valore complessivo intero			€ 37.117,00

#### Abitazione sub-6.

##### Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	106,85	€ 850,00	€ 90.822,50
cantina	4,78	€ 850,00	€ 4.063,00
vano tecnico	0,87	€ 850,00	€ 739,50
terrazzino	1,83	€ 850,00	€ 1.385,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.010,50
per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato detrazione del 5%			€ -4.850,00



Per sanatoria vani tecnici e valutazione sicurezza delle strutture detrazione	€ -5.800,00
Valore corpo	€ 86.360,50
Valore complessivo intero	€ 86.360,50

**Porzione di Abitazione sub-7**

\*L'immobile è stato valutato nella sua interezza ma, data la disponibilità parziale (come sopra specificato), si lascia all'Ill.mo G d E ogni decisione in merito alla sua possibile alienazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	145,80	€ 850,00	€ 123.930,00
Portico	3,43	€ 850,00	€ 7.165,50
Sottotetto	29,16	€ 850,00	€ 24.786,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 155.881,50

per caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alla zona e al mercato  
detrazione del 5.00%

€ -7.795,00

Per sanatoria sottotetto sanatoria delle strutture con valutazione della sicurezza del fabbricato esistente detrazione

€ -6.800,00

per locazione del bene detrazione 10%

€ -14.128,00

Valore corpo € 127.158,50

Valore complessivo intero € 127.158,50

**Riepilogo:**

ID Fg. 3 p.lla 435	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Stalla sub-5	Stalle	70,88	€ 43.000,00	€ 0,00
Tettoie sub-5	Tettoie chiuse o aperte	63,55	€ 37.100,00	€ 0,00
Abitazione sub-6	Abitazione	114,12	€ 86.360,00	€ 0,00
Abitazione sub-7	Abitazione	183,39	*€ 127.160,00	€ 0,00
Fabbricati (Lotto 1)				

Particella Fg. 3 p.lla 1134	Immobile	Superficie	Valore stimato	Valore diritto e quota
	Terreno	6.291,00	€ 22.000,00	€ 0,00
Terreno oggetto di precedente valutazione (Lotto 2)				

Data generazione:  
10-01-2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Alessandro Verderosa





ALL'ILL.MO DOTT. M. CUOCO  
G.E. NEL PROCEDIMENTO n. 99/2014

- PREMESSA -

Il sottoscritto Arch. Alessandro Verderosa, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il giorno 17.02.2016 dall'ill.mo G.d.E., rimette le seguenti note al fine di rendere edotta la S.V. della momentanea impossibilità a procedere alla stima di tutti i beni pignorati.

In particolare per quanto riguarda i fabbricati non si dispone ancora di tutta la documentazione urbanistica necessaria allo svolgimento dell'incarico benché formalmente richiesta al competente UTC in data 19.05.2016 con prot. n. 46110.

In considerazione di ciò si procede ad una breve descrizione degli immobili pignorati provvedendo alla sola stima del terreno.





- Fg. 3 p.lla 435 sub 6, cat. A/4 piano T
- Fg. 3 p.lla 435 sub 7, cat. A/4 piano T

I beni sopra elencati risultano catastalmente intestati a [REDACTED]

[REDACTED] nella misura di  $\frac{1}{2}$  e [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

### Breve descrizione dei beni

Sono oggetto di pignoramento un appezzamento di terreno, dall'estensione di circa 6300 mq e un insieme di fabbricati rurali con rispettive pertinenze facenti parte di un'azienda agricola.

Per maggiore chiarezza si descriveranno separatamente i cespiti così come segue:

#### FABBRICATI

##### Fg. 3 p.lla 435 sub 5 cat D/10

Detta particella è costituita da più immobili rappresentanti l'azienda agricola.

In particolare sono presenti una stalla a struttura intelaiata in acciaio e muri di tomagno in blocchetti di calcestruzzo a vista, con adiacente un deposito della stessa tipologia e poco distante un capannone composto da tre corpi di fabbrica contigui ma di diversa tipologia costruttiva.

La stalla si presenta planimetricamente di forma rettangolare con superficie di circa 150 mq ed è composta da un ambiente unico, a piani sfalsati; lateralmente sono presenti dei piccoli locali accessori.

Il secondo manufatto, come detto, è costituito da tre corpi strutturati nel seguente modo:

corpo 1 di circa 100 mq e altezza max di 4.30 m utilizzato per lo stazionamento e la manutenzione dei mezzi agricoli. La struttura in acciaio è fissata su una base in blocchi di eis alta circa 85 cm, le pareti esterne e la

Arch. Alessandro Verderosa

Strada Piano Cappelle, 322 - BN - fax: 0824 - 33553 tel 347.2754086 - e mail: [alexverderosa@gmail.com](mailto:alexverderosa@gmail.com)







## Indicazione sullo stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

## Accertamento sull'esistenza di vincoli ed oneri cancellabili dalla procedura

La verifica effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. ha consentito di accertare che, relativamente al bene de quo, originariamente distinto dalla particella 433 dello stesso Fg. 3, vi sono le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione contro del 10/04/2014 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili reg. part. 3187 - reg. gen. 3877.
- 
- Trascrizione del 23/03/2004 - Atto tra vivi - compravendita - Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni- reg. part. 2840 - reg. gen. 4324;
- Annotazione del 04/06/2004 - Annotazione a iscrizione - restrizione di beni - Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni - reg. part. 940 - reg. gen. 8397 - formalità di riferimento: iscrizione n. 748 del 1992;
- Iscrizione del 06/07/2004 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni- - reg. part. 2700 - reg. gen. 10271 - comunicazione n. 324 del 14/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2008 - cancellazione totale eseguita in data 14/04/2008;
- Iscrizione del 18/03/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Pubblico Ufficiale Iannella Giovanni- i reg. part. 426 - reg. gen. 3222;
- Iscrizione del 02/05/2011 - Ipoteca Legale derivante da art. 77 DPR 602/73 - Pubblico Ufficiale Equitalia POLIS - reg. part. 705 - reg. gen. 4801;
- Trascrizione del 16/10/2013 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Pubblico Ufficiale Tribunale di Benevento- reg. part. 8503 - reg. gen. 11006;

Arch. Alessandro Verdosa

Std.:c/da Piano Cappelle, 322 - BN - fax: 0824 - 537531 tel. 347.2754086 - e mail: [alexverdosa@gmail.com](mailto:alexverdosa@gmail.com)

### 3.- STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Scopo della stima è quello di ricercare il più probabile prezzo attribuibile ad un immobile all'attualità. Per giungere ad una attendibile stima è possibile adottare due metodi: quello *simptico-comparativo* e quello *analitico*. Il primo, basato sul diretto confronto dell'immobile da stimare con altri di analoghe caratteristiche ed il secondo, invece, basato su un procedimento di capitalizzazione dei redditi netti ricavabili da un continuo ed ordinario utilizzo dello stesso immobile (non utilizzabile nel caso specifico).

Nel caso in esame il mercato di riferimento è una zona estremamente periferica della Città di Benevento.

A causa dell'attuale crisi economica non ci sono state molte compravendite di immobili e pertanto si registra una stasi del mercato immobiliare, maggiormente evidente nelle zone, come quelle in esame.

Le indagini esperite (agenzie immobiliari e piccoli intermediari) hanno consentito di giungere dei valori, sufficientemente indicativi.

Per i terreni agricoli (riscontrati sul territorio di Benevento) i valori comparati variano da un minimo di 1.50 € ad un massimo di € 9.00

In riferimento al terreno, quindi, e considerando le sue caratteristiche si può ritenere congruo un valore pari a 3,50 €.

Catasto Terreni						
Foglio	P.lla	Porz	Qualità/ Classe	Superficie mq	Valore €/mq	Valore in €
3	1134	AA	Seminativo 1	2.693		
		AB	Uliveto 1	228		
		AC	Vigneto 2	3.370		
Totale				6.291	3,50	22.018,00

## CONCLUSIONI

Con riferimento ai risultati delle indagini svolte, si può concludere quanto segue:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un terreno e dei fabbricati facenti parte di un'azienda agricola ubicati nell'estrema periferia Nord-Est del Comune di Benevento a circa 10 Km dal centro abitato e precisamente alla c.da Stella in una zona classificata E3 - area agricola ordinaria.

Per le ragioni innanzi esposte si è proceduto alla stima del solo terreno contraddistinto in catasto dalla particella 1134 del fg. 3 rimandando la stima dei fabbricati, distinti in catasto al Fg. 3 p.lla 435 sub 5, 6 e 7, all'acquisizione della documentazione urbanistica necessaria.

La stima del terreno è stata eseguita con il metodo di comparazione diretta, ossia confrontando le caratteristiche del bene in esame con quelle di altri analoghi immobili esistenti sullo stesso mercato di riferimento.

Con l'applicazione di questo metodo - ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene - si è attribuito un prezzo medio unitario di 3,50 €/mq e, quindi, un valore complessivo di € 22.018,00.

Ribadendo la massima disponibilità per ogni ulteriore chiarimento, si rimettono le presenti note.

Il C.T.U.

---

Arch. Alessandro Verderosa

Std.:c/da Piano Cappelle, 322 - BN - fax: 0824 - 53353 tel 347.2754086 - e mail: [alexverdros@gmail.com](mailto:alexverdros@gmail.com)

Pagina 9 di 9

