
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni**

contro:

N° Gen. Rep. **43/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Salvatore Mottola
Codice fiscale: MTTSVT69A01A783Z
Partita IVA: 01233500626
Studio in: Via Torretta 18 - 82100 Benevento
Telefono: 08241501093
Email: salvatoremottola5@gmail.com
Pec: salvatore.mottola@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, foglio 89, particella 102, subalterno 12, indirizzo Viale Antonio Mellusi , interno 18, piano Terzo, comune Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 200 mq, rendita € 1.0007,09

2. Stato di possesso

Bene: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 28/02/2017 Registrato a Benevento il 01/03/2017 ai nn.1237 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2025

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Antonio Mellusi n. 152 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 1

Valore complessivo intero: 232.716,00



Beni in **Benevento (BN)**
Viale Antonio Mellusi n. 152

Lotto: 1

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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Antonio Mellusi n. 152

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

snc - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 89, particella 102, subalterno 12, indirizzo Viale Antonio Mellusi , interno 18, piano Terzo, comune Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 200 mq, rendita € 1.0007,09

Derivante da: Variazione toponomastica del 19/04/2018 Pratica n. BN0032375 in atti dal 19/04/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4001.1/2018)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio denominato "FABBRICATO C2" sito nel comune di Benevento al Viale Antonio Mellusi n. 152. Il fabbricato è ubicato in zona centrale e residenziale, e presenta una posizione strategica per la vicinanza al raccordo autostradale (RA 9 - Uscita Benevento Est).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 28/02/2017
 Registrato a Benevento il 01/03/2017 ai nn.1237
 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/05/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La disdetta del contratto di locazione deve essere comunicata almeno sei mesi prima della scadenza (31-05-2025), così come riportato nel contratto registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni contro

;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Atto notarile pubblico - Notaio Iannella Giovanni in data 07/04/2014 ai nn. 42739/18544;

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 14/04/2024 ai nn. 3952/227;

Importo ipoteca: € 640.000,00; Importo capitale: € 320.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni contro _____ ;

Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento repertorio 1174/2021 del 13/03/2021

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 01/04/2021 ai nn. 3304/2597.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Avellino repertorio 3049/2021 del 09/07/2021 a favore dell' Erario dello Stato e richiedente: Guardia di Finanza di Benevento;

Trascritto all' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 28/07/2021 ai nn. 3304/6414;

Il sequestro preventivo sul bene oggetto del pignoramento trascritto in data 28/07/2021 è successivo alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400,00.

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: € 2.171,00

Millesimi di proprietà: 82,42 su 2000 millesimi (Condomio C2 e C3).

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: Nel contratto di locazione stipulato nell'anno 2017 è riportata la classe energetica E.



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:

Proprietario: , al quale pervenne l'appartamento
oggetto del pignoramento dalla società

Proprietario ante ventennio al 21/12/2006 .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio M. Prozzo, in data 15/06/1971.

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 03/07/1971 ai nn. 6537/5972.

Proprietari/usufruttuario: - bene personale per la
quota di 1/3 - bene personale per la quota di 1/3
- bene personale per la quota di 1/3
- usufrutto per 1000/1000

Proprietari/usufruttuario dal 21/12/2006 al 24/10/2009.

In forza di atto di donazione con riserva di usufrutto a rogito di Notaio Giovanni Iannella, in data 21/12/2006.

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 08/01/2007 ai nn. 365/257.

Proprietari: (bene personale) per quota di 1/3
(bene personale) per la quota di 1/3
(bene personale) per la quota di 1/3

Proprietari dal 24/10/2009 al 29/06/2012.

In forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di Lepore Armando con voltura n. 5183/2011 prot. n. BN0178798.

Proprietari: (bene personale) per la quota di 1/2
(bene personale) per la quota di 1/2

Proprietari dal 29/06/2012 al 07/04/2014.

In forza di denuncia di successione in morte di Marchioni Nives, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 29/05/2012 ai nn. 6250/4667.

Proprietaria: dal 07/04/2014 ad oggi (attuale-
proprietaria).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Iannella, in data 07/04/2014.

Trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio in data 14/04/2014 ai nn. 3951/3249.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:



Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Dalla consultazione dell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento, non è stata rinvenuta la licenza edilizia del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento, ma soltanto, la dichiarazione di abitabilità riferita al 16 novembre 1970 (Allegato RGE 43 2021_Documentazione tecnica).

Il fabbricato è stato completato nell'anno 1970 dalla società C.E.M. (Costruzioni Edilizie Meridionali) s.r.l. con sede in Milano.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene oggetto della presente procedura consiste in un appartamento facente parte di un edificio denominato "FABBRICATO C2" sito nel comune di Benevento al Viale Antonio Mellusi n. 152.

Il fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si sviluppa su sette livelli fuori



terra, dei quali il primo adibito ad attività commerciali e i rimanenti ad abitazioni di tipo civile.

L'appartamento oggetto della procedura di pignoramento è situato al piano terzo, interno 18, da cui si accede dal cortile pavimentato presente lungo Viale Antonio Mellusi e identificato con la particella catastale 101 (Allegato RGE 43-2021_Documentazione catastale - Estratto del foglio di mappa n. 89).

L'immobile presenta per due lati (sud ed est) l'affaccio sul cortile condominiale identificato catastalmente con la particella 103 e a nord con il Viale Antonio Mellusi, mentre, a ovest confina con altra unità immobiliare (Allegato RGE 43-2021_Documentazione catastale - Estratto del foglio di mappa n. 89).

L'appartamento, è suddiviso in: ingresso-soggiorno, cucina con balcone, corridoio, n. 3 camere da letto di cui due con il balcone e n. 2 bagni (Allegato RGE 43-2021_Grafico del rilievo metrico).

L'appartamento presenta pavimento in gres porcellanato nella cucina e nei due bagni, pavimento in marmo nel corridoio, soggiorno e sala da pranzo e parquet nelle camere da letto.

Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con elementi in ghisa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: snc - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,79**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 con un'altezza utile interna di circa m. 3,00 metri.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi, tutti fuori terra.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Alla luce del sopralluogo effettuato in data 15 novembre 2022 insieme al custode Avv. Antonio Beatrice l'unità immobiliare, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON CALDAIA A METANO - MODELLO JUNKERS ZWE 24-2AE23 S0404

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della "superficie commerciale" dell'unità immobiliare, il sottoscritto CTU ha utilizzato il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - Allegato B e C. Secondo il D.P.R. n. 138/98, la superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato (come nel caso in esame), si deter-



mina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie commerciale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- della superficie scoperta o assimilabile: - del 10 per cento, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e del 2 per cento per la quota eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	8,48	1,00	8,48
Soggiorno	sup lorda di pavimento	29,65	1,00	29,65
Corridoio	sup lorda di pavimento	21,14	1,00	21,14
Cucina	sup lorda di pavimento	23,08	1,00	23,08
Balcone (cucina - lato sud)	sup lorda di pavimento	11,84	1,00	11,84
Sala da pranzo	sup lorda di pavimento	22,15	1,00	22,15
Antibagno e Bagno 1	sup lorda di pavimento	10,05	0,30	3,02
Camera da letto 1	sup lorda di pavimento	19,14	1,00	19,14
Balcone (camera da letto 1 - lato Viale A. Mellusi)	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80
Bagno 2	sup lorda di pavimento	7,91	1,00	7,91
Camera da letto 2	sup lorda di pavimento	28,93	1,00	28,93
Camera da letto 3	sup lorda di pavimento	22,07	1,00	22,07
Balcone (camera da letto 3 - lato est)	sup lorda di pavimento	12,35	1,00	12,35
		222,79		211,56

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2022

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Al fine di espletare il mandato della S.V. Ill.ma nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, è stato determinato il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla stima sintetica-comparativa parametrica, utilizzando le informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti in zona e tenendo conto dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al primo semestre 2022 per le abitazioni civili.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare.

Agenzie Immobiliari: Grimaldi, Immobiliare Sannio e Raia Immobiliare.

Osservatorio del mercato immobiliare: si è tenuto conto dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) al primo semestre 2022 per le abitazioni civili.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 232.716,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	8,48	€ 1.100,00	€ 9.328,00
Soggiorno	29,65	€ 1.100,00	€ 32.615,00
Corridoio	21,14	€ 1.100,00	€ 23.254,00
Cucina	23,08	€ 1.100,00	€ 25.388,00
Balcone (cucina - lato sud)	11,84	€ 1.100,00	€ 13.024,00
Sala da pranzo	22,15	€ 1.100,00	€ 24.365,00
Antibagno e Bagno 1	3,02	€ 1.100,00	€ 3.322,00
Camera da letto 1	19,14	€ 1.100,00	€ 21.054,00
Balcone (camera da letto 1 - lato Viale A. Mellusi)	1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
Bagno 2	7,91	€ 1.100,00	€ 8.701,00
Camera da letto 2	28,93	€ 1.100,00	€ 31.823,00
Camera da letto 3	22,07	€ 1.100,00	€ 24.277,00
Balcone (camera da letto 3 - lato est)	12,35	€ 1.100,00	€ 13.585,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 232.716,00
Valore corpo	€ 232.716,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 232.716,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 232.716,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	211,56	€ 232.716,00	€ 232.716,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 2.171,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 230.545,00

Allegati

Allegati alla relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica;
- Grafico del rilievo metrico;
- Contratto di locazione abitativa;
- Documentazione fotografica.

Data generazione:

06-12-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Salvatore Mottola

