
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro gruppo BNL**

contro:

N° Gen. Rep. **109/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Del Sole n. 40 - Ponte
Email: vittoriaucci1@gmail.it
Pec: vittoria.ucci@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Vitulanese n.112 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestazione:

per la quota 1/1 usufrutto

per la quota di 1/1 nuda proprietà

Dati Catastali: Sezione censuaria di Benevento, **Foglio 15, Particella 1706, Sub.2**, indirizzo Via Vitulanese, piano S1-T, Comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 186mq.totale, rendita € 573,27

2. Stato di possesso

Bene: via Vitulanese n.112 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Vitulanese n.112 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti : Banca Nazionale del Lavoro Gruppo BNL S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Vitulanese n.112 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Vitulanese n.112 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Vitulanese n.112 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Vitulanese n.112 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 78.925,00 Euro (settantottomilanovecentoventicinque,00 Euro)



Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
via Vitulanese n.112

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

-Trascrizione del 30/01/2009 – Reg. Part. 7757 Reg. Gen. 1277

Rep 29945/10037 del 27/01/2009

Atto tra vivi – Compravendita

-Iscrizione del 30/01/2009 –Reg Part. 176 Reg Gen 1278

Rep. 29946/10038 del 27/01/2009

Ipoteca volontaria derivante Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

-Trascrizione del 29/09/2022 – Reg. Part. 8454 Reg. Gen. 10207

UNEP Rep. 2381 del 26/07/2022

Atto esecutivo – Verbale di pignoramento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Vitulanese n.112

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Usufrutto

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

a proprietà

Cod. Fiscale

Residenza: Benevento - Stato Civile: coniugato - Regime Pa-

trimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Dati Catastali: Sezione censuaria di Benevento, **Foglio 15, Particella 1706, Sub.2**, indirizzo Via Vitulanese n.112, piano S1-T, Comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 186 mq. totale, rendita € 573,27

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: Il fabbricato oggetto di pignoramento confina con annessa corte di pertinenza esclusiva di circa 650 mq.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in una zona periferica al Nord della città di Benevento, in un contesto defilato e riservato rispetto alla strada provinciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento .

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna in zona.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non presenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI PROPRIETARI:

1000/1000 d

- Usufrutto

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: Benevento - Stato Civile: coniugato - Regime Pa-

trimoniale: separazione dei beni



PRECEDENTI PROPRIETARI:

1000/1000 Proprietà

fino al 27/01/2009

Pervenuta con Atto di divisione Notaio Eduardo Imbellone del 22/09/1954 rep. 4193/3350 trascritto presso la Conservatoria di Benevento il 18/10/1954

7. PRATICHE EDILIZIE:

La sottoscritta non ha reperito alcuna pratica Edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento, inerente all'immobile identificato al **Foglio 15, Particella 1706, Sub.2**, indirizzo Via Vitulanese, piano S1-T, Comune Benevento, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 186mq.totale, rendita € 573,27

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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:

Nessuna.



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

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in una zona periferica; trattasi di un fabbricato indipendente con una corte che lo circonda. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con cantine seminterrate. L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano rialzato e si sviluppa su un unico livello. Il portoncino d'ingresso del fabbricato apre sulle scale che conducono al piano superiore.

E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, salone, due camere da letto e bagno.

Gli infissi sono in alluminio e sono dotati di grate di protezione. I pavimenti sono in ceramica.

Il deposito /garage al piano seminterrato è dotato di pavimento e di intonaco.

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 c****- Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****la proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Benevento - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 - cantina altezza utile interna circa m.2.20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si trova in uno stato di manutenzione buono

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano -camino a legna
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO



Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile è composto ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e salone.

Consistenza circa 130 mq.

Al piano seminterrato si trovano deposito/ cantine.

Consistenza circa 35 mq.

Corte comune 650 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

1. Corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di 650 mq

Valore a corpo: **€ 3.575,00**

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

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di Benevento.

Agenzie immobiliari locali

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Provinciale di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq. 750,00/350,00): **550 Euro/mq.**

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso garage /deposito**

.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo **€ .78.925,00**

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'osservatorio OMI di Benevento



Agenzie immobiliari locali

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 78.925,00
Valore Accessori			€ 3.575,00
Valore complessivo intero			€ 78.925,00
Valore complessivo diritto e quota Usufrutto Sig.ra			€ 19.731,25
Valore complessivo diritto e quota Nuda proprietà			E. 59.193,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso deposito/garage+quota corte condominiale	Abitazione 130mq Deposito/garage 35mq. Corte condominiale 650mq.	€ .78.950,00	€19.731,25 Usufrutto E.59.193,75 Nuda Proprietà

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.925,00

Allegati

Ispezione ipotecaria
Visura storica per immobile
Stralcio Foglio di Mappa
Foto

Data generazione:
13-10-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci



TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO- ESECUZIONI IMMOBILIARI

OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA

R.G.E.: 109/2022

G.E.: DR. MONTELEONE MICHELE

ESECUTATI:

ESPERTA STIMATRICE: GEOM. VITTORIA UCCI

il sottoscritto Avv. Giuseppe Trezza, difensore come in atti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., esaminata la perizia di stima dell'immobile pignorato, in ottemperanza a quanto disposto dal g.e. all'udienza del 07/0/02/2024, formula le seguenti

OSSERVAZIONI

- 1) Dalla disamina dell'elaborato non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici tecnici. In particolare non si rinviene il rilievo grafico ritraente l'immobile, le sue dimensioni complessive quelle delle stanze che lo compongono.
- 2) Nella parte dedicata alla regolarità urbanistica si legge unicamente che la costruzione dell'immobile è anteriore all'anno 1967, senza nulla precisare in ordine all'esistenza di eventuali difformità, e senza l'indicazione della perfetta regolarità urbanistica dell'immobile.
- 3) Tra i criteri di stima del bene del cespite vengono indicati *"Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di Benevento. Agenzie immobiliari locali"* (cfr. relazione pag. 8), tra le *"Fonti di informazione"*, non si rinviene alcuna agenzia immobiliare, ma solo *"Catasto di Ufficio Provinciale di Benevento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento; Uffici del registro di Benevento; Ufficio tecnico di Benevento; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq. 750,00/350,00): 550 Euro/mq."*.

Alla luce dei rilievi esposti si chiede che la stimatrice:

- A) Specifichi se vi sia perfetta corrispondenza tra la conformazione attuale interna dell'immobile e la planimetria catastale estratta dai competenti uffici, con particolare evidenza della distribuzione degli spazi interni, mediante deposito del rilievo grafico elaborato in sede di accesso al cespite;



- B)** Offra chiarimenti sulla regolarità urbanistica dell'immobile specificando se esistono eventuali difformità;
- C)** Chiarisca quali criteri sono stati adottati nella determinazione del valore dell'immobile, se siano state acquisite offerte di vendita presso le agenzie immobiliari locali aventi ad oggetto beni simili, collocati nella stesse zone, e quale incidenza abbiano avuto tali ultimi dati nella individuazione del prezzo base.

Salerno, 14/02/2024

Avv. Giuseppe Trezza



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro gruppo BNL**

contro:

N° Gen. Rep. **109/2022**

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

**Risposta alle osservazioni
da parte dei creditori
procedenti**

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Del Sole n. 40 - Ponte
Email: vittoriaucci1@gmail.it
Pec: vittoria.ucci@geopec.it



Risposta alle osservazioni dalla parte dei Creditori Procedenti

La sottoscritta, geom. Vittoria Ucci, nominata quale Esperto nel procedimento in epigrafe il 09/05/2023, iscritta al Collegio dei Geometri di Benevento n. 1406 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, con la presente relazione risponderà alle osservazioni inviate dalla parte Creditori Procedenti Banca Nazionale del Lavoro via Pec in data 15/02/2024

A) Specifici se vi sia perfetta corrispondenza tra la conformazione attuale interna dell'immobile e la planimetria catastale estratta dai competenti uffici, con particolare evidenza della distribuzione degli spazi interni, mediante deposito del rilievo grafico elaborato in sede di accesso al cespite;

La sottoscritta in data 29/05/2023, durante le operazioni peritali, ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento. Dal rilievo metrico effettuato e dalla planimetria catastale estratta presso Agenzia del Territorio di Benevento c'era la perfetta corrispondenza anche della distribuzione interna.

Pertanto la sottoscritta non ha ritenuto opportuno effettuare il rilievo grafico ritraente l'immobile.

B) Offra chiarimenti sulla regolarità urbanistica dell'immobile specificando se esistono eventuali difformità.

La sottoscritta così come ha riportato nel rapporto di stima, non ha reperito nessuna pratica Edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento.

Dalle indagini compiute presso l'UTC del Comune di Benevento si è accertato che il fabbricato è di antica costruzione, realizzato anteriormente al 01/09/1967 (giorno di entrata in vigore della Legge Ponte n.765/1967).

In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, per immobili ricadenti al di fuori del centro abitato, l'immobile può ritenersi legittimo anche in



assenza di documentazione tecnica, ma rimane tuttavia la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1 settembre 1967, poichè anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

C) Chiarisca quali criteri sono stati adottati nella determinazione del valore dell'immobile, se siano state acquisite offerte di vendite presso le agenzie immobiliari locali aventi ad oggetto beni simili, collocati nella stessa zona, e quale incidenza abbiano avuto tali ultimi dati nella individuazione del prezzo base

La sottoscritta, come criteri adottati per la determinazione del valore di mercato, ha adottato i seguenti:

1) Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall'Osservatorio OMI di Benevento.

2) Agenzie immobiliari locali

Per la determinazione di un valore di mercato di un bene edificato il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario (Euro/mq) di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al 1 semestre 2023). Vista la destinazione della zona e valutata la tipologia di immobile prevalente, come immobile di confronto si è considerato un fabbricato tipico in condizioni normali. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari



minimi e massimi per unità abitativa. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta: Vm
(Valore medio di zona) = 550,00 Euro /mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq. 750,00/350,00):
550 Euro/mq.

Ciò è quanto si rassegna in adempimento all'incarico ricevuto, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale integrazione e chiarimento

Benevento 27/03/2024

L'Esperto
Geom. Vittoria Ucci

