
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**
(P.IVA: 00920451002)

contro:

(C.F.:

N° Gen. Rep. **42/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/11/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - appartamento con garage e can-
tina sito nel Comune di Telesse Terme (BN),
Via Ferrovia n. 14, identificato catastal-
mente al fg.18, p.lla 348, sub.14

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



Beni in Telese (BN)

Località/Frazione

Via Ferrovia 14

Lotto: 1 - appartamento con garage e cantina sito nel Comune di Telese Terme (BN), Via Ferrovia snc, identificato catastalmente al fg.18, p.la 348, sub.14

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 19/03/2025 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile

La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Girolamo Sarnelli in data 30 marzo 2025 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 civile [A2] sito in Telese (BN) CAP: 82037, Via Ferrovia snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: /

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 18, particella 348, subalterno 14, indirizzo Via Ferrovia snc, piano T - 1, comune Telese Terme, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 542,28

Derivante da: Atto del 10/07/2006 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 54565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6392.1/2006 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 25/07/2006

Confini: L'immobile confina

Nord: Mappale 163;

sud: mappale 341;

est: mappale 185;

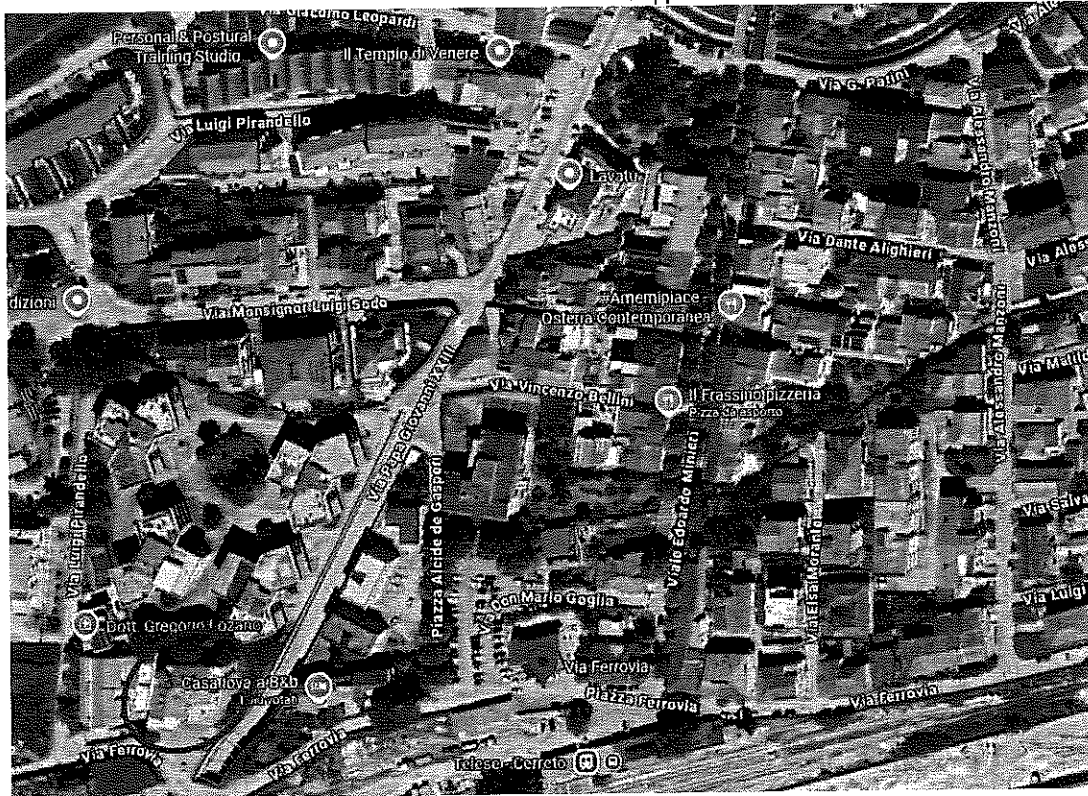
ovest: mappale 209.

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

NORD 41°12'43.38"

EST 14°31'26.183"





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento unifamiliare posto al piano primo con annesso garage e cantina posti al piano terra di un condominio immobiliare denominato in Via Ferrovia n. 14 n. del comune di Telesse Terme (BN), identificato catastalmente al F. 18 p.la 348 sub 14 categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 542,28.

Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione in un fabbricato che si sviluppa per 4 piani fuori terra in elevazione destinato a residenza di cui il piano terra destinato a garage e cantine. Al fabbricato si accede mediante la p.la 341 di proprietà del Comune di Telesse Terme come da planimetria allegata all'Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Benevento il 06/02/2004 ai nn. 1640/1098 - scrittura privata per notaio franco Pasqualino a favore del Comune di Telesse Terme per la realizzazione di numero 12 posti scoperti per parcheggio auto ad uso pubblico con relativi spazi di accesso e manovra.

La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato e solai in latero cemento; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è stato edificato Concessione Edilizia n. permesso di costruire n. 11 del 09/02/2004 rilasciata dal Comune di Telesse Terme

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento a 29 km.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Telesse, Monte Pugliano, Antiche Terme Jacobelli.

Attrazioni storiche: Resti della cattedrale e Torre normanna, Terme.

Principali collegamenti pubblici: Autobus e stazione ferroviaria



3. STATO DI POSSESSO:

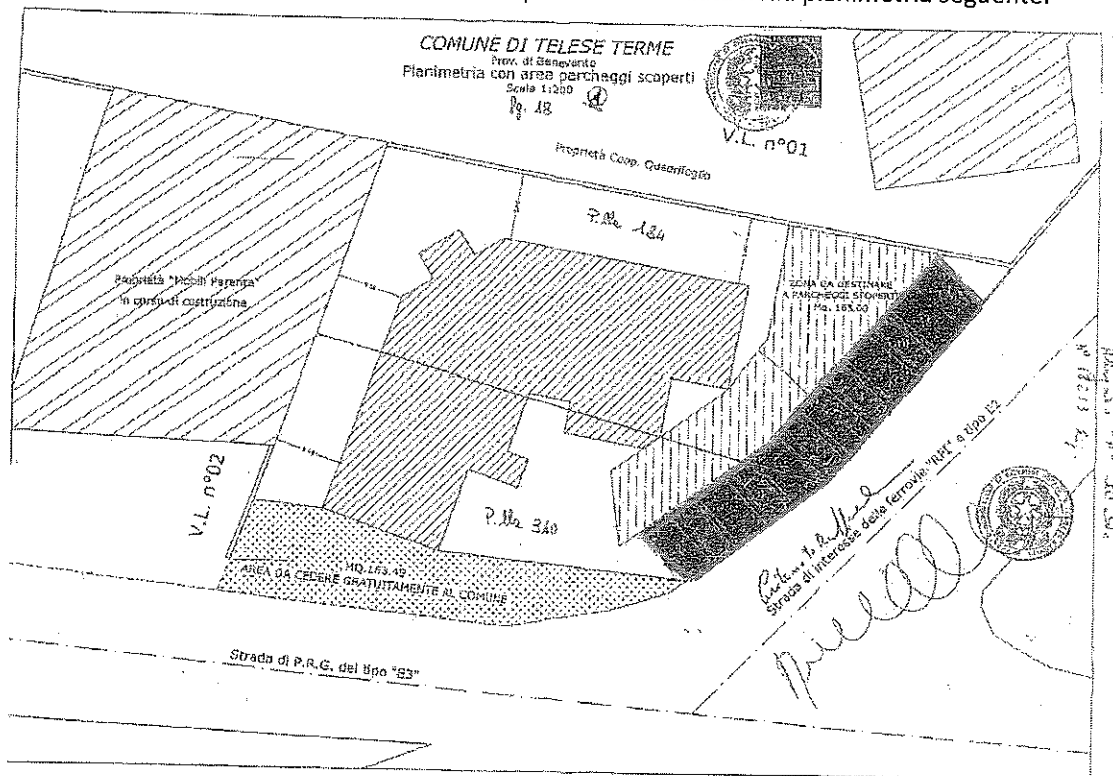
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Benevento il 06/02/2004 ai nn. 1640/1098 - scrittura privata per notaio franco Pasqualino a favore del Comune di Telese Terme per la realizzazione di numero 12 posti scoperti per parcheggio auto ad uso pubblico con relativi spazi di accesso e manovra su area di 150 mq come evidenziata nella planimetria seguente:



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

Identificativo corpo: A: Appartamento F. 218 p.lla 348 sub 14

1. ISCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 2811 Registro Generale 10919 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Repertorio 54566/17128 del 10/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 03/04/2025 - Registro Particolare 3407 Registro Generale 4178 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO - UNEP Repertorio 851 del 19/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese di gestione, manutenzione fisse e straordinarie sono state richieste al dott. Alfonso Maria Simone quale amministratore del Condominio _____ che ha trasmesso i seguenti dati a carico della _____ proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia.

- ✓ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: la quota condominiale mensile prevista per l'immobile in oggetto è di € 36,00. Si evidenzia che tale quota da preventivo è insufficiente a far fronte alle spese ordinarie e a conclusione di ogni esercizio, in sede di approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea, viene versato il conguaglio a debito.
- ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Attualmente non sono in corso lavori straordinari di notevole entità.
- ✓ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: A tal riguardo si allega l'estratto conto relativo all'immobile. Si evidenzia che deve essere ancora approvato il bilancio relativo all'esercizio 2024 dal quale è ragionevole pensare che emerga un conguaglio a debito relativo all'immobile in oggetto.

Scadenza	Descrizione	Da versare
01/01/2024	Es. Gestione Ordinaria 2024 Saldi prec. e conguaglio 2023 (A/9 - Gestione Ordinaria 2024)	234,61
01/06/2025	Es. Gestione Ordinaria 2025 Rata nr.6 (A/9 - Gestione Ordinaria 2025)	36,00
01/07/2025	Rata nr.7 (A/9 - Gestione Ordinaria 2025)	36,00
TOTALE		306,61

- ✓ eventuali cause in corso: Il condominio non ha cause che interessano _____ l'immobile di cui è proprietaria.

- ✓ quote millesimali:
generale

A/9 _____ r)	119,930
--------------	---------

scala e ascensore

A/9 _____	76,210
-----------	--------

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato acquistato nel 2006 anno in cui ancora non era entrato in vigore l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. L'obbligo è stato introdotto dal Dlgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato acquistato nel 2006.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dal 21/07/2005:

8 Proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA atto del 21/07/2005 Pubblico Ufficiale Varcaccio Garofalo Plinio sede di Benevento (BN) Repertorio n. 35124/18890 - Compravendita

Situazione degli intestati dal 07/06/2006:



DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/06/2006 Pratica n. BN0086976 in atti dal 07/06/2006 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 10949.1/2006)

Situazione degli intestati dal 01/07/2006:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/2006 Pubblico ufficiale SANGIUOLO VITO ANTONIO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 54565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6392.1/2006 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 25/07/2006

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Telese Terme (BN) si rileva che il fabbricato è stato edificato con:

- permesso di costruire n. 11 del 09/02/2004 rilasciata dal Comune di Telese Terme;
- deposito Genio Civile di Benevento n. 4011 del 08/03/2004
- Certificato di agibilità assente.

7.1 Conformità catastale:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione tramezzo divisorio all'ingresso
- rimozione di tramezzi divisori tra il soggiorno e la cucina.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento per diversa distribuzione interna: € 500,00.

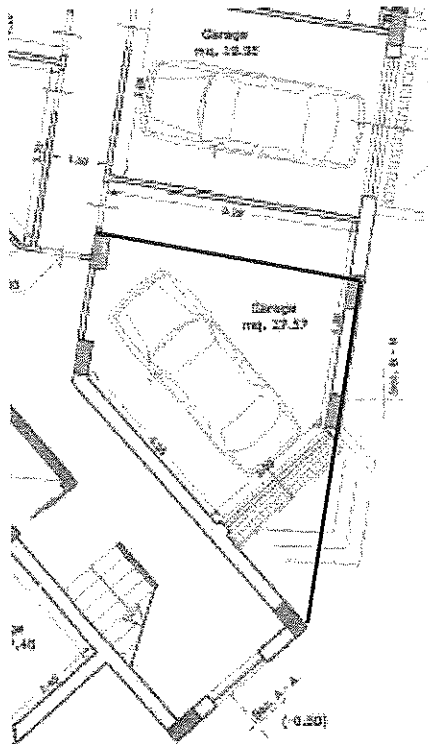
7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

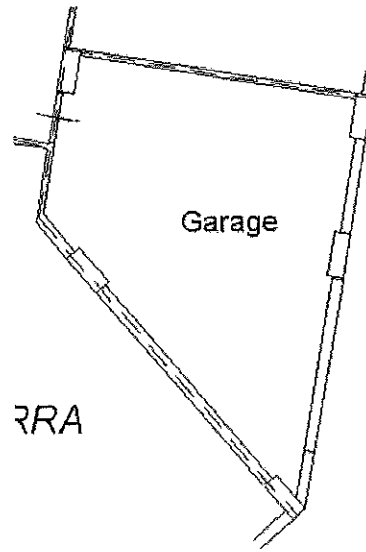
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- garage: rispetto a quanto approvato con permesso di costruire, la parete esterna del garage si prolunga sulla parete del corpo scala, inoltre la parete a nord risulta arretrata ed allineata al pilastro.





progetto



stato di fatto

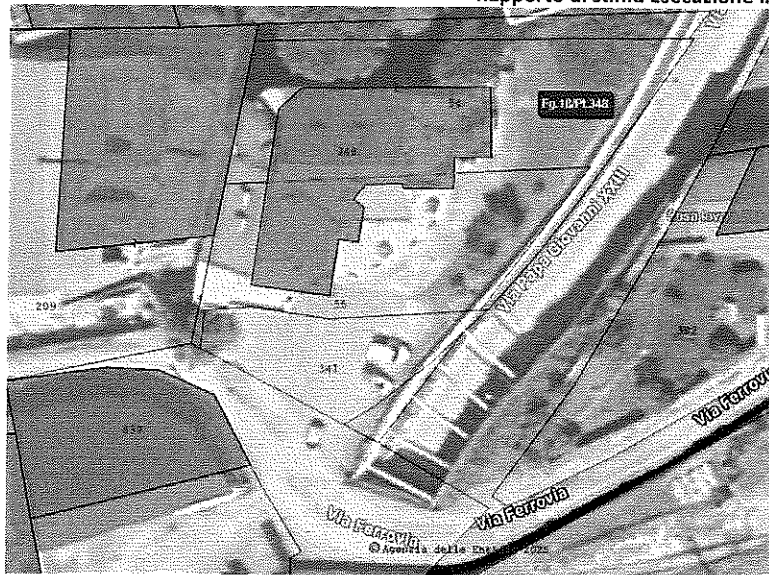
- cantina: finestra posta su altra parete
- appartamento: diversa destinazione d'uso – in progetto l'unità immobiliare è destinata ad uffici e non ad abitazione

per regolarizzare le difformità sopra esposte bisogna procedere con una SCIA in sanatoria per quanto attiene al garage e cantina ed un cambio di destinazione d'uso per l'appartamento. I costi ammontano a circa € 4.500,00

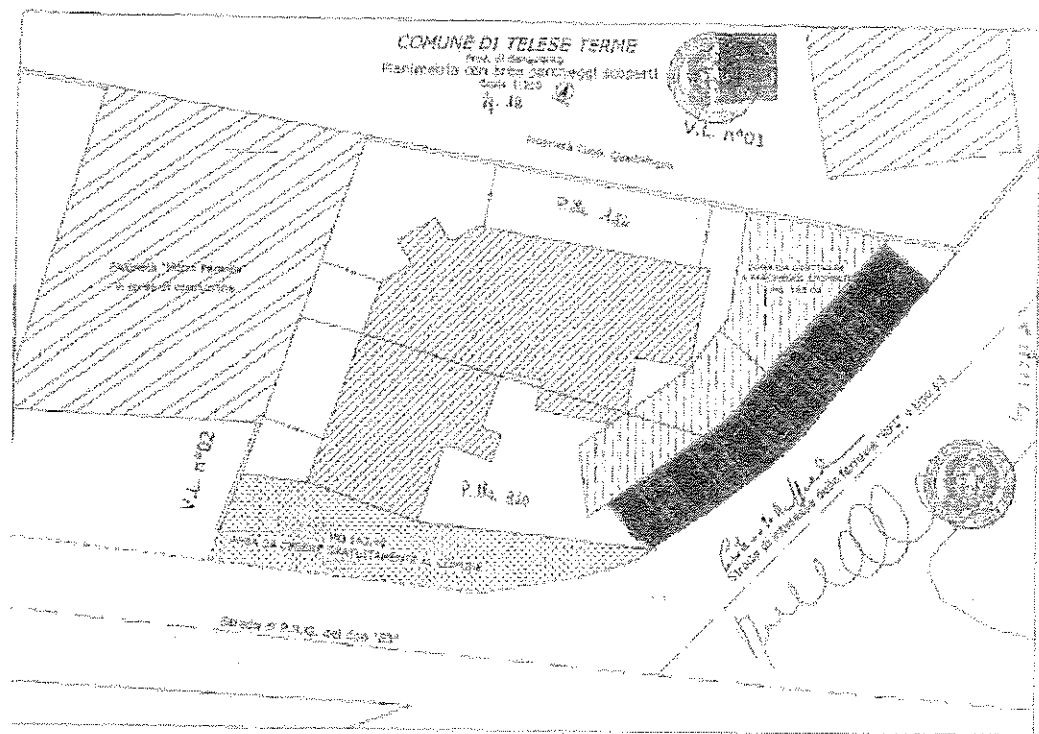
Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento unifamiliare posto al piano primo con annesso garage e cantina posti al piano terra di un condominio immobiliare denominato _____, sito in Via Ferrovia n. 14 n. del comune di Telesse Terme (BN), identificato catastalmente al F. 18 p.lla 348 sub 14 categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 542,28.





Gli immobili oggetto della presente perizia trovano collocazione in un fabbricato che si sviluppa per 4 piani fuori terra in elevazione destinato a residenza di cui il piano terra destinato a garage e cantine. I piani sono collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore. Al fabbricato si accede mediante la p.lla 341 di proprietà del Comune di Telesse Terme come da planimetria allegata all'Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Benevento il 06/02/2004 ai nn. 1640/1098 - scrittura privata per notaio franco Pasqualino a favore del Comune di Telesse Terme per la realizzazione di numero 12 posti scoperti per parcheggio auto ad uso pubblico con relativi spazi di accesso e manovra.



La struttura portante dell'intero fabbricato è con telai orizzontali e verticali in cemento armato e solai in latero cemento; la copertura è a falde inclinate, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Al piano primo è sito l'appartamento composto da: soggiorno, cucina, corridoio, 3 camere da letto, 2 bagni oltre che da balconi.

L'altezza interna è di m. 2,75.

La pavimentazione è in gres porcellanato mentre in rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle di ceramica.



Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con doppio vetro con la parte interna in legno e dotati di zanzariere, con persiane esterne apribili alla veneziana in alluminio. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.



Si evidenzia distacco di battiscopa su una parete divisoria della cucina.

Al piano terra trovano collocazione il garage e la cantina.

Il garage ha una altezza netta è di mt 2,30, la pavimentazione è in ceramica, l'accesso al garage avviene tramite una porta basculante in acciaio. E' presente l'impianto elettrico apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. Ai garage si accede sia dall'interno del fabbricato che dall'esterno mediante cancello automatico in ferro.

La cantina ha una altezza netta è di mt 2,30, la pavimentazione è in ceramica, l'accesso avviene tramite una porta in acciaio. E' presente l'impianto elettrico apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura. È presente una finestra che permette l'aerazione e l'illuminazione naturale del vano.

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Impianti:

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia autonoma e corpi scaldanti in alluminio. Presenza di condizionatori

Impianto idrico:

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



Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità
------------------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
Balconi	sup lorda di pavimento	28,70	0,30 fino a 25 mq 0,10 per la quota eccedente	7,87
Garage/deposito	sup lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
Cantina	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		201,70		158,87

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.

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 nella zona centrale del Comune di TELESE TERME.

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 vicinanze dell'immobile.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona 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



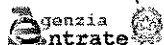
di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

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 prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche simili, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 769,00 €/mq (richiesta € 110.000 – immobile di mq 143,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.318 €/mq (richiesta € 145.000 – immobile di mq 110,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.043,50.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2024, per la zona Centrale/centro abitato capoluogo - viale minieri, via caio ponzio telesino, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, riportano quotazioni con un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 900,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 750,00 €/mq).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: TELESE TERME

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO%20CAPOLUOGO%20-%20VIALE%20MINIERI%20-%20VIA%20CAIO%20PONZIO%20TELESE%20TERME

Codice zona: B1

Microzona: 1

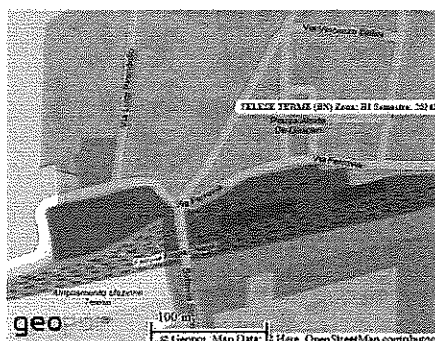
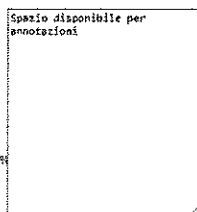
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2,6	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	650	L	2,5	3,5	N
Box	Normale	350	450	L	1,9	2,4	N
Ville e Villini	Normale	1000	1200	L	3,9	5,5	N

Stampa

Legenda



8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di Telesse Terme (BN),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO,

Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di Telesse Terme (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 769,00 €/mq (richiesta € 110.000 – immobile di mq 143,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 1.318 €/mq (richiesta € 145.000 – immobile di mq 110,00), con una richiesta media pari ad €/mq 1.043,50.

Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura e manutenzione una quotazione unitaria pari ad €/mq 900,00.



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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	129,00	900,00	116.100,00
balconi	7,87	900,00	7.083,00
garage	15,00	900,00	13.500,00
cantina	7,00	900,00	6.300,00
Valore corpo			€ 142.983,00
Valore complessivo intero			€ 142.983,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.983,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	158,87	€ 900,00	€ 142.983,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

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: € 137.983,00

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:
10/09/2025

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Lampariello

