

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **84/2023 riunita alla 79/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Maria Ansaldi  
**Codice fiscale:** NSLMRA52H64G902L  
**Email:** mariella.ansaldi@gmail.com  
**Pec:** maria.ansaldi@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 121 mq, rendita € 733,37

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

Banco di Napoli

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma, 103 - Telese (BN) - 82037

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 121.000,00



Beni in **Telese (BN)**  
Località/Frazione  
Via Roma, 103

### **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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Roma, 103**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Telese Terme, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 121 mq, rendita € 733,37  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Unita' immobiliare al piano 2° del fabbricato alla Via Roma, 103 di Telese Terme (BN).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli:

**A) ipoteca volontaria** del 8 ottobre 2008 n. 11938 reg. gen. ed n. 1618 reg. part., per l'importo di Euro 300.000,00, con durata anni 7, **A FAVORE BANCO DI NAPOLI S.P.A.** su Telese Terme (BN) C.F. foglio 3, particella 1336/25, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, Via Roma, SNC, piano 2

**B) pignoramento immobiliare** trascritto in data 6 marzo 2013 al n. 2773 reg. gen. ed al n. 1987 reg. part. **A FAVORE** su Telese Terme (BN) Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 1336/25, categoria A/3, Via Roma, n. 103, piano 2

**C) pignoramento immobiliare** trascritto in data 19 giugno 2023 al n. 7159 reg. gen. ed al n. 5528 reg. part. **A** per la quota di ½ su Telese Terme (BN) Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 1336/40, categoria A/10, Consistenza 4 vani, via Roma snc, piano 2

**D) pignoramento immobiliare** trascritto in data 28/06/2023 al n. 7569 reg. gen. ed al n. 5885 reg. part. **A** su Telese Terme (BN) Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 1336/40, categoria A/10, Via Roma, n. 103, piano 2

**Creditore intervenuto**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 672 euro pari ad euro/mese 56,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** si rimanda ai titoli del condominio creditore della presente procedura.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** si rimanda ai titoli del condominio creditore della presente procedura

**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 E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'unità immobiliare in oggetto (in precedenza, fino alla data del 23 dicembre 2022, particella 1336/25 del foglio 3) è perveniva a \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di compravendita per notar Pasqualino Franco in data 29 dicembre 2005, n. 22190 di rep., trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Benevento il 19 gennaio 2006 al n. 571 reg. part., dalla società " \_\_\_\_\_ cui era pervenuta, insieme ad altre unità immobiliari, particelle 1336/6, 1336/7, 1336/8, 1336/9 e 1336/10 del foglio 3, in virtù dell'atto di compravendita per notar Mario Iannella in data 15 luglio 2003, n. 289395 di rep., trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Benevento l'8 agosto 2003 al n. 7493 reg. part., da:



- quanto alle particelle 1336/6 e 1336/7 del foglio 3, in virtù dell'atto di donazione per notar Cusani Giovanni Pietro del 4 dicembre 1947;
- , quanto alla quota di 1/2 delle particelle 1336/9 e 1336/10 del foglio 3, in virtù dell'atto di compravendita per notar Pasquale Colella del 26 ottobre 1982, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento il 3 novembre 1982 al n. 8584 reg.part.;
- , quali proprietari per 1/4 delle particelle 1336/9 e 1336/10 del foglio 3, in virtù della successione legittima del de cuius , la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Cerreto Sannita il 13 giugno 1984 (den. n. 102, vol. 358) trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Benevento il 2 gennaio 1985 al n. 41 reg.part., e successiva dichiarazione integrativa presentata in data 31 luglio 1998 al n. 183, vol. 372 e trascritta a Benevento il 20 ottobre 1998 al n. 8941 reg.part.;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato all'interno del quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima veniva edificato in virtù di concessione edilizia n. 69 del 29/07/2002 e successivo PDC n° 78/2003. Per i lavori di completamento dello stesso, poi, venivano presentate DIA prot. 2612 del 20/02/2006 con richiesta di agibilità n. 7627 del 06/06/2006, DIA prot. 9884 in data 19/07/2006 nell'ambito della quale i lavori venivano ultimati in data 29/05/2007 e collaudati in data 28/12/2007 (comunicazione prot. 3221 del 28/12/2007).

Infine per l'unità immobiliare oggetto di stima veniva presentata SCIA prot. 4743 del 30/03/2022 per lavori di adeguamento igienico funzionale e tinteggiatura dei locali.

Rispetto ai titoli presentati e rilasciati, però, l'unità immobiliare presenta un utilizzo ed una destinazione catastale illegittimi (ufficio) rispetto alla destinazione a civile abitazione prevista nei grafici progettuali allegati ai titoli.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

L'immobile, attualmente, risulta utilizzato come ufficio / studio privato in linea con la classificato catastale ma non in linea con la destinazione prevista nei grafici progettuali assentiti che lo riportano, invece, come abitazione.

Occorrerà procedere, quindi, ad un riallineamento della destinazione, con l'utilizzo dello stesso come abitazione, previa cambio di classificazione catastale.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento destinato a studio privato in discreto stato di conservazione al piano secondo del fabbricato di via Roma confinante con proprietà e Via pubblica

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	121,00	1,00	121,00
		<b>121,00</b>		<b>121,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio

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

Sintetico-Comparativo

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Telesse Terme ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Telesse Terme.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	121,00	€ 1000,00	€ 121.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.000,00
Valore corpo			€ 121.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	121,00	€ 121.000,00	€ 121.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

€ 18150,00



min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 850,00

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: € 102.000,00

**Allegati**

All.ti A - Documentazione Catastale

All.ti B- Documentazione Comune

All.to C - Foto

Data generazione:

21-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maria Ansaldi**

