

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

promossa da: **Banca Mediolanum S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **144/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.07.2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**  
Custode Giudiziario: **Avv. Raffaele Delli Veneri**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Bozzi  
**Codice fiscale:** BZZFNC70E56H501L  
**Studio in:** Via Perinetto 2 - 82100  
**Email:** francescabozzi70@gmail.com  
**Pec:** francesca.bozzi@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A- foglio 3, particella 1005

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 3, particella 1005, indirizzo Contrada Panelli , comune Benevento , categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani , superficie 357 mq totale - escluse aree scoperte 313 mq, rendita Euro 1.477,07

In ditta ... mo piena proprietà - ... nato a ...  
... residente in ... i.c. proprietario per 1000/1000.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - foglio 3, particella 1005

**Possesso:** Occupato dal debitore e da familiari all'atto del sopralluogo

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

**Bene:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - foglio 3, particella 1005

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - foglio 3, particella 1005

**Creditori Iscritti:** Mediolanum S.p.A. Banca

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - foglio 3, particella 1005

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - foglio 3, particella 1005

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - foglio 3, particella 1005

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Contrada Panelli snc - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero Lotto: Euro 258.550,00**

**Beni in Benevento (BN)**  
**Località/Frazione Contrada Panelli snc**

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

La certificazione notarile agli atti della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, è stata redatta dopo aver esaminato i registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 04.11.2021

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si** - La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in : Contrada Panelli snc**

Note: Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Benevento alla Contrada Panelli s.n.c. e così come confermato dai sopralluoghi effettuati è un immobile a carattere residenziale composto da due piani e circostante spazio esterno pertinenziale. Nel verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04.11.2021 ai seguenti numeri: R.G11441 - R.P. 9245 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento il bene pignorato si identifica con la seguente particella: p.lla 1005 fg. 3. A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche svolte presso l'Ufficio del Catasto la sottoscritta ha riscontrato lievi difformità tra lo strato di fatto e lo stato catastale.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000

nato a

piena proprietà -

residente in Con

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: piena proprietà -

o a Benevento il

ivi residente in Contrada Panelli, foglio 3, particella 1005, indirizzo Contrada Panelli, comune Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani, superficie 357 mq totale - escluse aree scoperte 313 mq, rendita Euro 1.477,07

Derivante da: Costituzione del 18.12.2008 protocollo n. BN0308378 in atti dal 18.12.2008 Costituzione n. 4711/2008 con riserva di perfezionamento della continuità storica della ditta intestata Variazione nel classamento del 18.11.2009 n. 13079.1/2009 protocollo n. BN n. 0237048 in atti dal 18.11.2009 Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: La p.lla 1005 fg.3 confina con Via Panelli e con le seguenti p.lle: p.lla 1004 fg3-e p.lla 1063 fg. 3 entrambe terreni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità lievi nella distribuzione interna dell'immobile sia al piano terra che al piano primo e realizzazione di una scala esterna di collegamento ai due piani

Regolarizzabili mediante: presentazione di una Planimetria Catastale aggiornata presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Benevento alla Contrada Panelli s.n.c. che dista all'incirca 10 km dal centro della città. Poco distante da tale Contrada troviamo i Comuni di Pietrelcina e la sua stazione ferroviaria nonché il Comune di Pesco Sannita

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento e Pietrelcina

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo Corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in :** Contrada Panelli snc

**Occupato:** all'atto del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore e da familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Mediolanum S.p.A. Banca contro , Derivan-  
te da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.09.2009 ; A rogito di Notaio MARTONE  
Domenico in data 22/09/2009 ai nn. 1288/797; Registrato a Benevento ; Iscritto/trascritto a Con-  
servatoria dei RR.II. di Benevento in data 25/09/2009 ai nn. 12835/2325.

### - Pignoramento Immobili

Descrizione Onere: Verbale di Pignoramento Immobili a favore i Banca Mediolanum S.P.A. – C.F:  
02124090164 contrc ) natc :nevento  
presso il Tribunale di Benevento- Uff. Giudiziario in data 13.10.2021 ai nn. 3758  
Iscritto/Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data  
04.11.2021 ai nn. 11441/9245.

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

**Spese di gestione condominiale:**



Presentazione in data 27.02.2009 al n. Prot. 715

### 7.1 Conformità edilizia:

**Identificativo Corpo: A**  
**Abitazione di tipo civile [A2]** sita in : Contrada Panelli snc  
 Irregolarità Edilizie: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Vigente	Piano Regolatore Generale – la zona di interesse è classificata in Zona Omogenea di Tipo B
-------------------------------	--

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene oggetto di pignoramento è identificato dalla p.lla 1005 fg. 3 del Comune di Benevento, ed è sito in contrada Panelli che dista dal centro della città di Benevento all'incirca 10 km ed è raggiungibile dalla Strada Statale 212. L'immobile è un fabbricato a destinazione abitativa con annessa area pertinenziale, in parte pavimentata delimitata per tre lati da un muro basso di confine e chiusa da un cancello. E' composto da due piani fuori terra. Il piano terra è composto da ingresso, zona giorno e cucina, zona notte e bagni; l'accesso al piano primo è consentito da una scala interna; al pianerottolo vi sono due ingressi che consentono separatamente l'accesso a due ambienti autonomi composti entrambi da zona giorno zona notte e bagni. Quasi tutti gli ambienti sono dotati di balconi. Esiste anche una scala esterna posta sul prospetto secondario, che consente il collegamento al piano terra e al piano primo. Esiste un piano sottotetto non praticabile, e la copertura dell'immobile è costituita da tetto a due falde ricoperto da tegole. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete. Come già detto il fabbricato è dotato di spazio esterno pertinenziale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno  
 Superficie complessiva di circa mq **471,00 mq circa**  
 E' posto al piano: Terra e Primo  
 L'edificio è stato costruito nel: 1976  
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009  
 L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 ml al piano terra e 2.90 ml al piano primo  
 L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e nessuno interrato.  
 Stato di manutenzione generale: discreto  
 Condizioni generali dell'immobile: discrete  
 Gli infissi andrebbero riqualificati/ristrutturati  
 il piano primo presenta macchie di umidità a parete e a soffitto  
 L'intonaco esterno presenta parti ammalorate ed andrebbe rifatto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
 condizioni: da ristrutturare  
 Riferito limitatamente a: Infissi esterni al p. terra

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**  
 condizioni: da ristrutturare  
 Riferito limitatamente a: infissi esterni al piano primo

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone** in quasi tutte le stanze

Manto di copertura materiale: **tegole** condizioni: **buone**  
 Note: Il manto di copertura è stato revisionato con la D.I.A. del 2009

Pareti esterne materiale: **tufo squadrato e malta cementizia** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **monocottura** condizioni: **buone**  
 Note: i pavimenti e i rivestimenti sono stati sostituiti con la D.I.A. del 2009

Plafoni materiale: **intonacati** condizioni: **buone**  
 Note: Al piano primo il soffitto di alcuni ambienti è interessato da fenomeni di umidità

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato**

Rivestimento  
 Note: nel bagno e nella cucina ad entrambi i piani il rivestimento è in mattonelle, i restanti ambienti sono intonacati e tinteggiati

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**  
 Note: Oltre alla scala interna vi è una scala esterna posta sul retro dell'abitazione attualmente ancora da completare per quanto riguarda il rivestimento esterno.



**Impianti:**

Citofonico

Note: Esiste il video citofono ma non è funzionante

Condizionamento

tipologia: **autonomo**

Note: L'impianto di riscaldamento a biomassa presenta ad entrambi i piani i termosifoni, al piano terra e al piano primo esiste il camino. al piano primo vi sono anche i condizionatori.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **ristrutturato** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

Esiste bombola di Gas a GPL installata all'aperto

Idrico

Impianto Idrico Comunale

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	La realizzazione dell'impianto è relativa all'anno di costruzione dell'immobile, il suo adeguamento è relativo all'anno 2009 (anno in cui è stata presentata la DIA)
Note	esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico redatta ai sensi dell'Art. 7 D.M. 22.01.2008 n. 37 in data 20.04.2010 (allegato Conformita Termoidraulica)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ai piani terra e primo, è presente il riscaldamento a biomassa ed è presente il camino
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico redatta ai sensi dell'Art. 7 D.M. 22.01.2008 n. 37 in data 20.04.2010 (allegato Conformita Termoidraulica)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'impianto di condizionamento e climatizzazione è presente solo al piano primo. Esiste la dichiarazione di conformità

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Come è prassi nel mercato immobiliare ed in sede fiscale, la stima si effettua facendo riferimento alla superficie commerciale meglio definita come superficie convenzionale vendibile (Rif. Glossario Definizioni tecniche in uso nel settore tecnico immobiliare anno 2005 realizzato da Tecnoborsa e dall'Agenzia del Territorio) che comprende: il 100% delle superfici coperte calpestabili; il 100% delle superfici dei divisori interni non portanti; il 50% delle superfici delle pareti portanti perimetrali (100% in caso di immobili autonomi); il 25% dei balconi e terrazzi scoperti, il 35% dei balconi e terrazzi coperti ovvero se chiusi su tre lati; il 35% di patii e porticati. Le superfici costituenti l'area esterna di pertinenza dei fabbricati verranno incluse nel calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V.) attraverso l'utilizzo dei coefficienti di omogenizzazione pari a 0.10. Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario calcolare la S.C.V. della unità immobiliare da cui è composto, la quale si ottiene sommando la superficie coperta ai prodotti delle superfici scoperte con gli opportuni coefficienti di differenziazione ed omogenizzazione sopra esplicitati e sulla base della seguente espressione algebrica:  $S.c.v. = (S.u. \cdot (S.n.r.1 \cdot C1) + (S.n.r.2 \cdot C2) + (A.p. \cdot C3))$

S.u. = superficie utile calpestabile, superficie divisori interni, superficie muri portanti e perimetrali;

S.n.r.1 = superficie balconi, terrazzi scoperti C1= coefficiente di ponderazione 0,25

S.n.r.2 = superficie balconi, terrazzi coperti, patii e porticati C2= coefficiente di ponderazione 0,35

A.p.= Area Esterna di Pertinenza; C3 =0.10 coefficiente di omogenizzazione per l'area esterna di pertinenza.

Nel caso in esame il bene pignorato è un immobile autonomo, un fabbricato per civile abitazione composto da due piani abitabili, e un sottotetto non praticabile ed è dotato di balconi. Presenta uno spazio esterno pertinenziale a servizio diretto dei vani principali

Calcolo superficie utile = S.c.v. 471,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Piano Terra	sup lorda di pavimento	185,00	1,00	185,00
Residenziale Piano Primo	sup lorda di pavimento	178,00	1,00	178,00
Area esterna di Pertinenza	sup reale netta	1.080,00	0,10	108,00
		<b>1.443,00</b>		<b>471,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Il metodo di stima adottato è riferito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene: Metodo Sintetico Comparativo basato sulle quotazioni correnti e sulle effettive possibilità di realizzo del bene. Nella determinazione si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione nonché dell'ubicazione del bene.

La scrivente ha svolto indagini sull'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Benevento relative alle libere contrattazioni private ed a quelle operate dalle Agenzie Immobiliari. Sono stati inoltre presi in considerazione i dati forniti dalle pubblicazioni dell'OMI - Agenzia del Territorio di Benevento dove per le abitazioni civili a destinazione residenziale (di tipo economico) in zona, in uno stato conservativo normale, i valori di mercato relativi all'ultimo dato aggiornato, anno 2022 secondo semestre, sono i seguenti: Min 850 E/mq- Max 1100 E/mq. La sottoscritta ha considerato il valore minimo dell' OMI €/mq 850, poiché il fabbricato oggetto di pignoramento non si trova in uno stato conservativo normale ma discreto, come già detto ha bisogno di alcune riqualificazioni. Tale valore è stato raffrontato con quelli delle Agenzie Immobiliari della zona, e per immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, ubicate in Contrada Panelli ed in uno stato conservativo normale, il più probabile valore di mercato è pari all'incirca ad un valore di E/mq 550. Che è stato preso come riferimento dalla sottoscritta per la stima.

**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: Benevento .

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 221.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale Piano Terra	185,00	€ 550,00	€ 101.750,00
Residenziale Piano Primo	178,00	€ 550,00	€ 97.900,00
Area esterna di Pertinenza	108,00	€ 550,00	€ 59.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 259.050,00
Valore corpo	€ 259.050,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 259.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 259.050,00

**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]	471,00	€ 259.050,00	€ 259.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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:	<b>€ 258.550,00</b>
---	---------------------

**CONCLUSIONI**

Il bene oggetto di stima è costituito da una singola unità immobiliare sita in B s.n.c., L'immobile è un fabbricato a destinazione abitativa con annessa area pertinenziale. Costituisce un unico Lotto ed è identificato dal Corpo A.

Il bene catastalmente si individua come segue: Corpo A: - Abitazione di tipo civile A2-

Dati Catastali: foglio 3 particella 1005, indirizzo Contrada Panelli s.n.c. Comune di Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 11 vani. superficie catastale 357,00 mq totale- escluse aree scoperte 313 mq, rendita € 1477,07; no nato a e proprietario per 1000/1000 bene personale.

Per quanto sopra relazionato il bene è conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Non è invece conforme dal punto di vista catastale, la cui regolarizzazione, già precedentemente descritta, dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di planimetria catastale aggiornata presso i competenti uffici, e le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale stimate sono all'incirca € 500,00 + IVA.

In totale il valore di mercato Totale del Lotto costituito Corpo A con le opportune detrazioni è pari ad **Euro 258.550,00**

Bisognerà inoltre produrre l'Attestato di Prestazione Energetica.

Ritenendo comunque di aver espletato il proprio compito e ringraziando per la fiducia concessa la sottoscritta resta a disposizione per quanto fosse ulteriormente richiesto dall'Autorità Giudiziaria

Data generazione:

24.05.2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Francesca Bozzi