
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UBI BANCA spa**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Berruti Serena**

RAPPORTO di VALUTAZIONE
lotto 001 – *appartamento uso abitativo*
con pertinenziale sottotetto

Esperto alla stima: Ing. Pasquale Pisaniello
Codice fiscale: PSNPQL74S03A783P
Partita IVA: 02501710640
Studio in: via Girone 17 bis - 83018 S. Martino V.C.
Email: pasqualepisaniello@alice.it
Pec: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE
via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) - 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Corpo: foglio 2 particella 73 subalterno 8;

Categoria: Abitazioni del tipo economico [A/3]

Dati Catastali: ■■■■■ ■■■■■ ■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ – piena proprietà 1000/1000, bene acquistato in regime di separazione legale dei beni, foglio 2 particella 73, subalterno 8 categoria A/3 , cl. 4, R.C. 356,36 euro, via Nazionale, Melizzano-BN;

2. Stato di possesso

Bene: - via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) - 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Corpo: foglio 2 particella 73 subalterno 8;

Possesso: Occupato dal debitore esecutato (ovvero disabitato)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) - 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Corpo: foglio 2 particella 73 subalterno 8;

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) - 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Corpo: foglio 2 particella 73 subalterno 8;

Creditori Iscritti: UBI BANCA spa con sede in Bergamo c.f. 03053920165

5. Comproprietari

Beni: via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) – 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Corpo: foglio 2 particella 73 subalterno 8;

Comproprietari: Nessuno (*n.b. il debitore esecutato ha acquistato il bene immobile, mediante atto di compravendita del 10.10.2007 in regime di separazione dei beni, pertanto è di esclusiva proprietà per una quota di 1000/1000*);

Pasquale Pisaniello

INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



6. Misure Penali

Bene: - via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) – 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Corpo: foglio 2 particella 73 subalterno 8;

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) – 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Corpo: foglio 2 particella 73 subalterno 8;

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - via Nazionale (c.da Torello) – Melizzano (Benevento) – 82030

Lotto: 001 – appartamento ad uso abitativo con pertinenziale sottotetto;

Prezzo da libero: € 143.000,00

Prezzo da occupato: € 143.000,00



VISTA D'ASSIEME
del EDIFICIO



Le linee tratteggiate di colore rosso indicano l'appartamento con pertinenziale sottotetto individuato dall'esecuzione immobiliare

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



Beni in Melizzano (Benevento)
Località/Frazione **via Nazionale, (c.da Torello)**

Lotto: 001 – Appartamento per uso abitativo con pertinenziale sottotetto

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: foglio 2 particella 73 sub. 8

Abitazioni tipo economico [A3] sito in Melizzano (BN) CAP: 82030 via Nazionale

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] [REDACTED] – piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: alla data di acquisto del bene immobile oggetto di esecuzione era in regime separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione legale dei beni, foglio 2 particella 73, subalterno 8 categoria A/3 , cl. 1, R.C. 356,36 euro, via Nazionale, Melizzano-BN;

Derivante da: l'identificativo catastale di foglio 2 particella 73 sub. 8, deriva dall'originario accatastamento presentato al Catasto di Benevento nell'anno 1991 e che, da tale data, non ha mai subito immutazioni catastali, identificativo catastale di foglio 2 particella 73, subalterno 8 categoria A/3 , cl. 1, R.C. 356,36 euro, via Nazionale, Melizzano-BN, p. 1-3.

Confini: - oriente: corte comune - mezzogiorno: corte comune - occidente: altro appartamento (sub. 9) - settentrione: corte comune;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna ovvero lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulla planimetria del fabbricato depositata in Catasto in data 25.05.1991.

Regolarizzabili mediante: -

Descrizione delle opere da sanare: nulla

Note: l'appartamento si sviluppa tra il piano primo e il piano terzo (sottotetto) con relativi beni comuni non censibili (corpo scala e corte comune come da elaborato planimetrico).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile - composto da appartamento per uso abitativo al piano 1° (2° fuori terra) composto da quattro vani ed accessori con relativo sottotetto al piano 3° (4° fuori terra) confinante con pianerottoli di accesso e corte comune per tre lati – risulta in una zona periferica distante dalla zona centrale (storica) del Comune di Melizzano, sobria e ben servita da mezzi ed esercizi. Si ha accesso direttamente dalla strada pubblica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: paesaggio agricolo
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: S.P. 110, S.P. 21 ed S.S. 265
Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali, pubblici.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

-pignoramento a favore di UBI BANCA spa contro [REDACTED] [REDACTED]
, gravante su appartamento in Melizzano censito al fg. 2 p.la 73 sub. 8
(per la piena proprietà) – trascritto Agenzia delle Entrate – servizio pubblicità immobiliare
di Benevento in data 22/09/2017 ai numeri 8997 (generale) e 7290 (particolare).

4.2.3 Altre trascrizioni:

-ipoteca volontaria nn. 1085/7712 del 13/07/2011 di euro 248.000,00 derivante da
concessione a garanzia di mutuo di euro 124.000,00 – notaio T. Scarfò del 29.06.2011
– durata 34 anni.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali: nessuna.

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: si

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna evidenza

Millesimi di proprietà: Non specificato (l'unità pignorata fa parte di un condominio – leggasi eventuali tabelle millesimali alla data della stima non è stato possibile reperire dati a riguardo)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si corte, scala, serbatoio gpl comune

Attestazione Prestazione Energetica

Indice di prestazione energetica: 266,69 Kwh/mq , classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: per l'immobile è stato predisposto l' APE

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

Avvertenze ulteriori: apparentemente inesistenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:

proprietaria fino all'anno 10.10.2007, in forza di atto di compravendita a rogito di notar Maria Luisa D'Anna rogato in data 25.05.2001, rep. 80268 - trascritto a CC.II. RR. di Benevento in data 04/07/2001 ai nn. 7473/6345 RG/RP.

Titolare/Proprietario precedente:

proprietari fino all'anno 04.07.1991, in forza di atto di divisione a rogito di notar Sangiuolo Vito Antonio rogato in data 04.07.1991, rep. 17184 – registrato a Cerreto Sannita in data 11/07/1991 al n. 422.

Titolare/Proprietario attuale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per piena proprietà quota di 1000/1000). In forza di atto di compravendita rogato dal notaio Francesco lazeolla in data 10/10/2007 - trascritto l' Agenzia dell'Entrate (servizi di pubblicità immobiliare) di Benevento in data 16/10/2007 ai nn. 8948/14900.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 26/89 rilasciata dal Comune di Melizzano in data 07/12/1989;

Tipo pratica: concessione ad edificare

Per lavori: di costruzione di due blocchi edilizi composti da 4 appartamenti ciascuno con relativi sottotetti nonché corte comune.

Pasquale Pisaniello

INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



7.1 Conformità edilizia:**Abitazioni tipo economico [A3]**

Lo stato di fatto è apparso corrispondente a quanto raffigurato negli allegati grafici acclusi alla concessione edilizia n. 26/89 rilasciata dal Comune di Melizzano in data 07/12/1989, pertanto non appaiono difformità urbanistiche.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazioni tipo civile [A2]**

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

Descrizione: **Abitazioni tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un'unità immobiliare (p.lla 73 sub. 8 fg. 2) composta da appartamento per uso abitativo al piano 1° (2° fuori terra) composto da quattro vani ed accessori con relativo sottotetto al piano 3° (4° fuori terra) confinante con pianerottoli di accesso e corte comune per tre lati – risulta in una zona periferica distante dalla zona centrale (storica) del Comune di Melizzano, sobria e ben servita da mezzi ed esercizi. Si ha accesso direttamente dalla strada pubblica..

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] [REDACTED] – piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva dell'intero lotto di circa **mq 110,00** comprensivo del balcone rappresentati per Coefficiente di omogeneizzazione - D.P.R. n° 138 del 1998.

E' posto al piano: primo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1989-91

ha un'altezza media interna di circa: 2,9 mt

L'intero appartamento è composto da n. 2 piani complessivi , peculiarmente appartamento per uso abitativo al piano 1° (2° fuori terra) composto da quattro vani ed accessori con relativo sottotetto al piano 3° (4° fuori terra);

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono privo di segni di ammaloramento degli di nota ad eccezione di un fenomeno infiltrativo rilevato all'intradosso del solaio del locale wc, finitimo alla cucina, verosimilmente derivante dalla mancanza di tenuta idrica del sistema di carico e/o scarico del corrispondente e soprastante locale wc appartenente a ditta altrui (p.lla 73 sub. 26).

Pasquale Pisaniello

INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817

PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: apparentemente discrete
Fondazioni	tipologia: travi materiale: cemento armato condizioni: apparentemente buono
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: apparentemente buono
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: apparentemente buono

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio con vetro camera protezione: persiane con asole mobili in alluminio, condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: manto meteorico condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Esterna corte	materiale: calcestruzzo fratazzato con listellature di laterizio condizioni: mediocre
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno/acciaio condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento e piastrelle monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo caldaia domestica divelta; alimentazione: gas gpl da serbatoio condominiale con contabilizzatore, distribuzione: tubazioni ; diffusori: termosifoni condizioni: buone n.b. caldaia a gas pensile sul balcone nord per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria
-----------------	--



Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **rete cittadina** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **discrete**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **a gravità** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene e acciaio** condizioni: **discrete****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene il valore della seguente unità immobiliare si precisa che la destinazione d'uso è residenziale con pertinenziale terrazzo pertanto è facilmente individuabile nei valori OMI della zona, nonché dalle indagini di mercato immobiliare condotte in loco e in particolare dallo stato in cui versa il fabbricato in quanto comunque necessita di interventi manutentivi, si considera congruo un valore pari a circa 850,00 euro/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto 001- appartamento con pertinenziale sottotetto	sup reale lorda	110,00	1	110,00
		110,00		110,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2018

Zona: R1 – contrada Torello

Tipologia: residenziale (abitazioni di tipo economico)

Valore di mercato min (€/mq): 860,00

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale

Stato conservativo: buono

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



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

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metriquadrati. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, è quello individuato sia nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), la quale rappresenta una delle fonti di riferimento nelle compravendite immobiliari (provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate: "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 comma 307 della legge 27.12.2006, n: 296 legge finanziaria 2007") per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in mq ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativo alle caratteristiche dell'immobile. Nonché, essendo un bene a destinazione abitativa, si è tenuto conto anche dell'indagine di mercato su beni immobili simili condotta sia in loco che nell'intera provincia di Benevento ed, in particolare, è stato considerato lo stato di conservazioni interno in cui versa l'appartamento che apparentemente non necessita di un intervento manutentivo di carattere straordinario ad eccezione della rimozione del fenomeno infiltrativo rilevato nel locale wc come innanzi narrato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
 Uffici del registro di Benevento;
 Ufficio tecnico di Melizzano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia immobiliari della zona ed OMI;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) 1.300,00 euro/mq. Lo scrivente stimatore, dalle indagini condotte, considera congruo il valore venale pari ad euro 1.300,00 al metro quadrato.

8.3 Valutazione corpi:**Foglio 14 particella 1132 sub. 36 catasto fabbricati - Vitulano**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento uso abitativo con terrazzo	110,00	€ 1300,00	€ 143.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico lotto 001 Foglio 2 particella 73 subalterno 8	Abitazioni di tipo economico [A3] e pertinenziale sottotetto con beni comuni	110,00	€ 143.000,00	€ 143.000,00

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
 PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e ripristino stato dei luoghi per le opere abusive:	€ 1.000,00
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:	€ 143.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 143.000,00

REPERTORIO FOTOGRAFICO immagini esterne (fg. 2 p.lla 73 sub. 8)

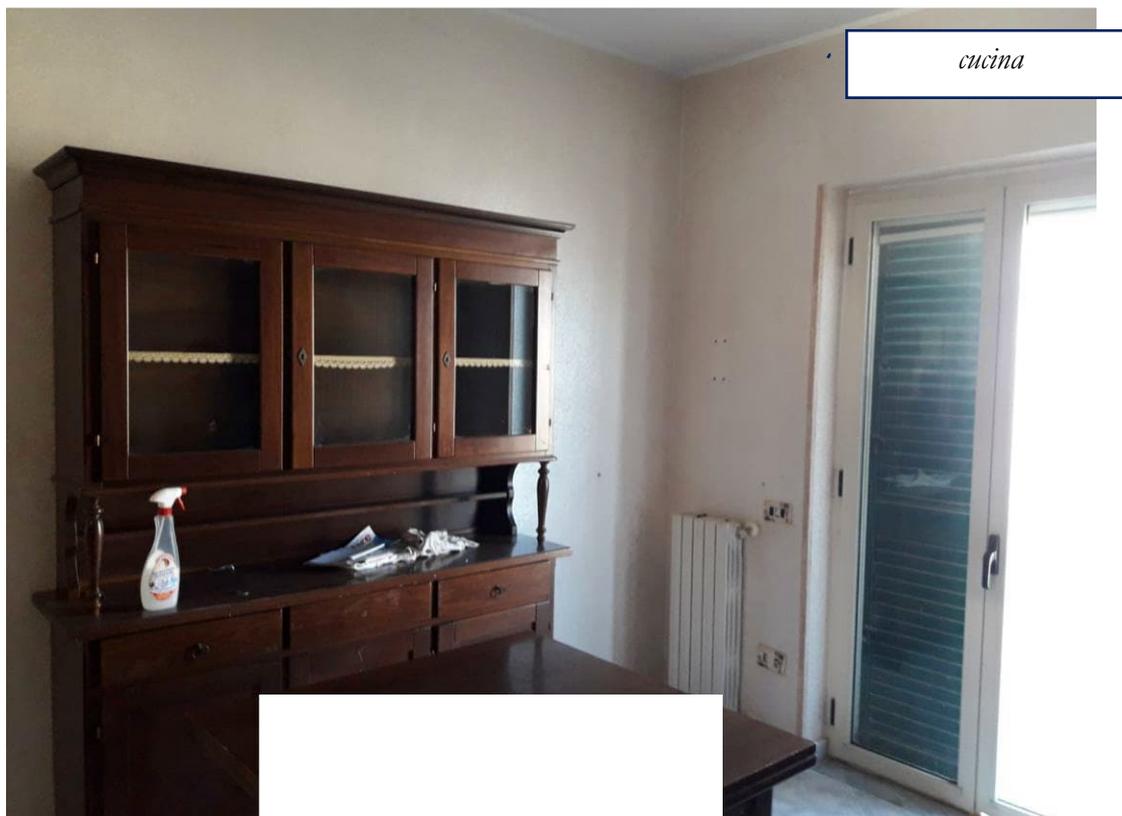


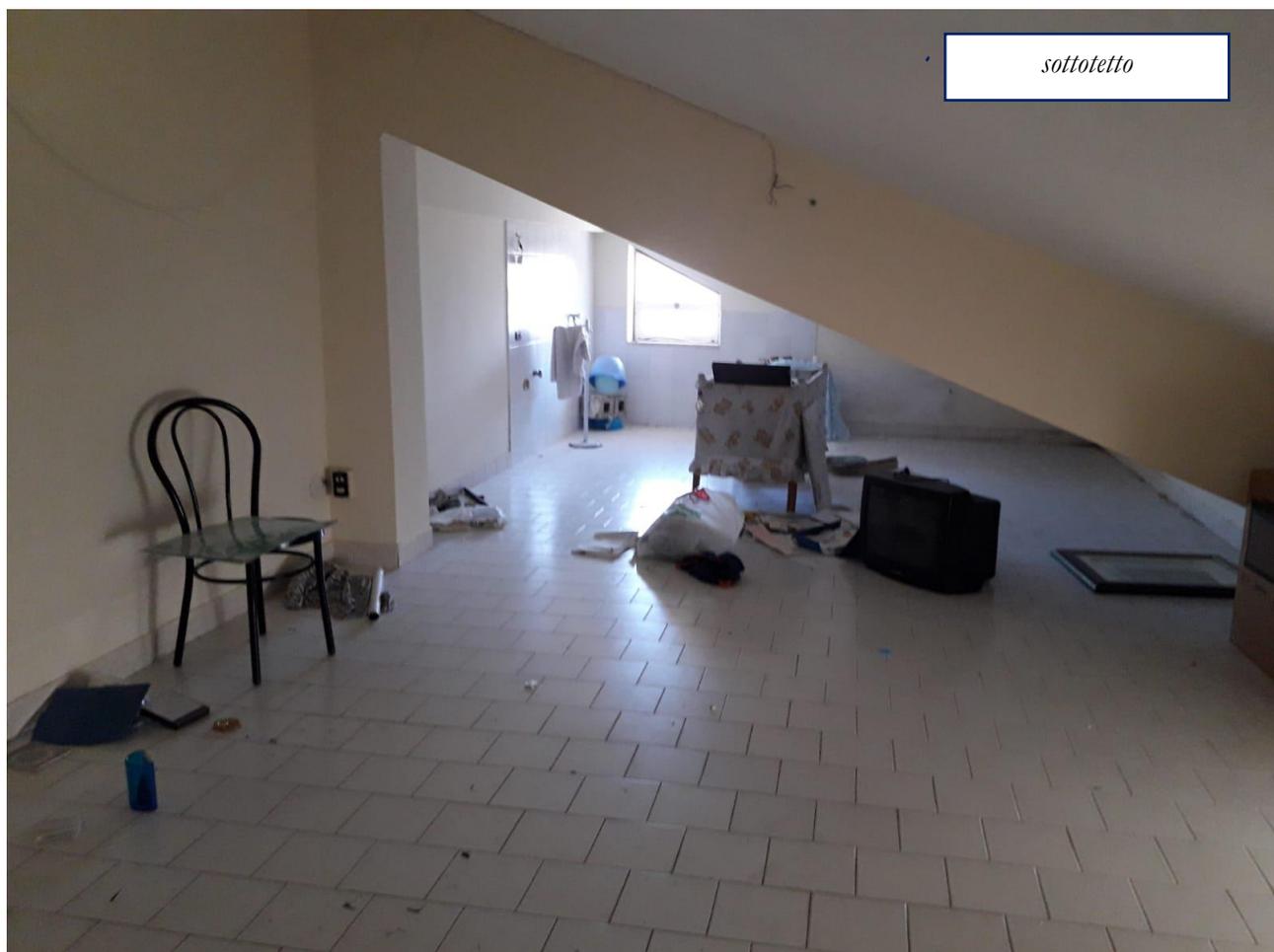
vista d'assieme palazzo
appartamento
fg. 2 p.lla 73 sub. 8
prospetto su via Nazionale



REPERTORIO FOTOGRAFICO immagini interne (fg. 2 p.IIa 73 sub. 8)







REPERTORIO FOTOGRAFICO altre informazioni utili



qui a lato sx messa in evidenza del serbatoio di gpl condominiale.



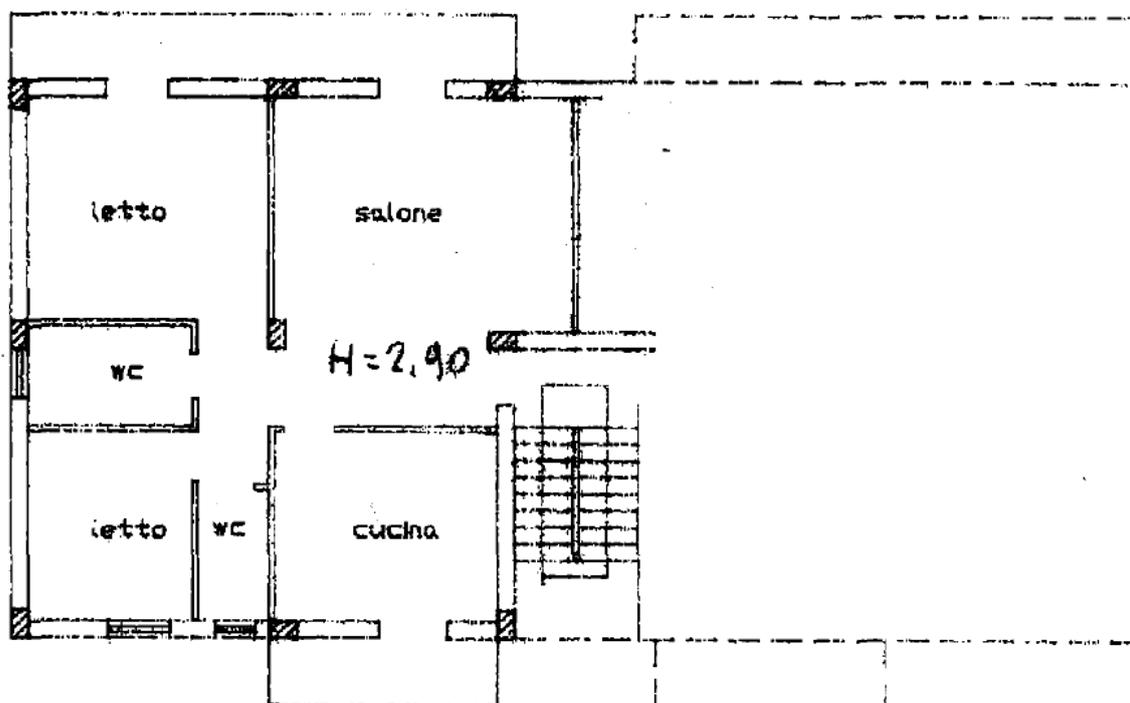
qui sopra messa in evidenza di un fenomeno di umidità da acque telluriche ovvero sia di risalita capillare in corrispondenza del pianerottolo di partenza della scala comune

qui sotto messa in evidenza wc con fenomeno infiltrativo verosimilmente proveniente da wc dell'appartamento

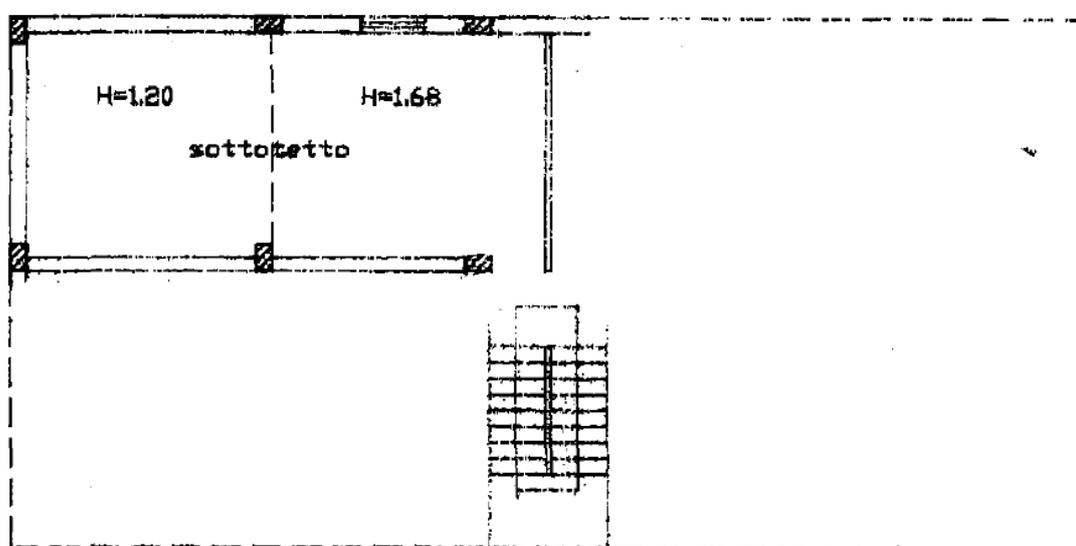


PLANIMETRIA APPARTAMENTO con pertinenziale sottotetto

pianta piano primo



pianta sottotetto

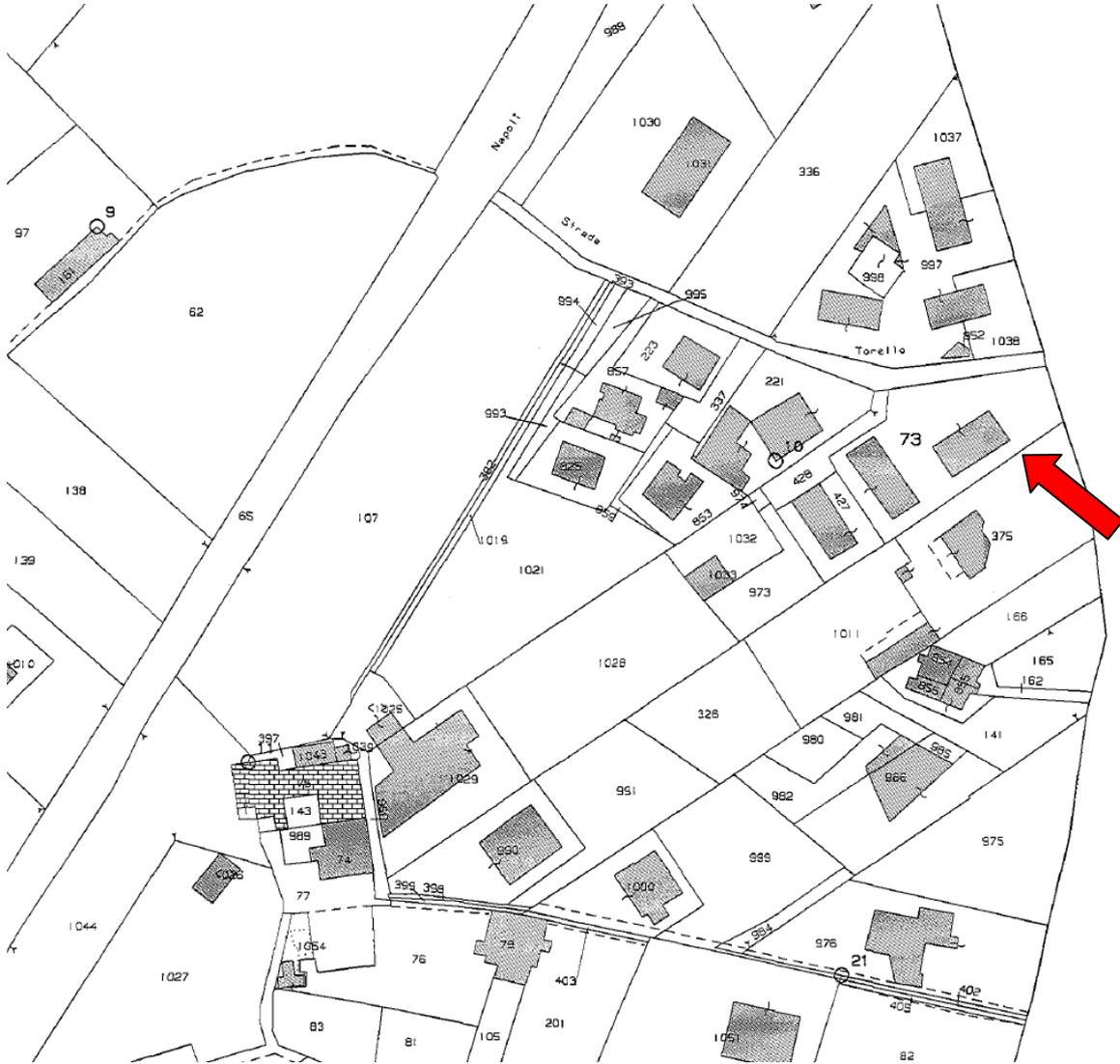


Pasquale Pisaniello
INGEGNERE

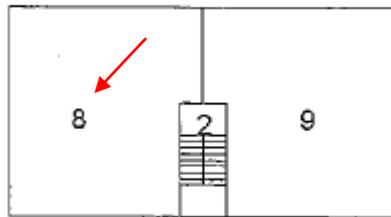
via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



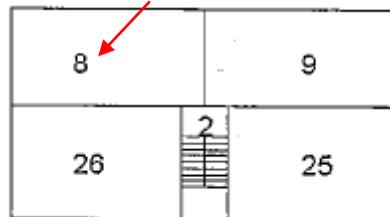
STRALCIO CATASTALE con individuazione del bene esecutato (p.lla 73)



PIANO PRIMO



PIANO TERZO



Pasquale Pisaniello
INGEGNERE

via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu



Allegati

- estratto di mappa catastale
- planimetria del fabbricato
- predisposizione APE

Data generazione:
20-09-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Pasquale Pisaniello

Pasquale Pisaniello
INGEGNERE
via Girone, 17bis S. Martino V.C., tel. 0824.841200 & 392.5751817
PEC: pasquale.pisaniello@ingpec.eu

