Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **134/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/05/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIETTA CUBELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

INTEGRAZIONE N. 2

Esperto alla stima: Ing Vincenzo Conte
Codice fiscale: CNTVCN66B14I277J
Studio in: Viale Mellusi 82 - 82100 Benevento
Telefono: 3476388045
Email: INFO@STUDIOCONTE.COM
Pec: VINCENZO.CONTE@INGPEC.EU

INTEGRAZIONE N. 2

Il sottoscritto tecnico, fornisce le seguenti ulteriori indicazioni, a seguito dell'udienza del 04/03/2026 nella quale veniva disposto da parte del G. E., per ragioni di connessione soggettiva ed oggettiva, la riunione al presente fascicolo di quello recante R.G n. 164/2025 e il rinvio della procedura all'udienza del 06.05.2026

In tale procedimento n. 164/2025 veniva disposto il Pignoramento registrato dalla parte creditrice, relativamente agli stessi beni identificati nel fascicolo 134/2023, con la differenza che tale pignoramento risulta ora specificato e registrato per il catasto Terreni per gli immobili iscritti al Catasto Terreni e al catasto Fabbricati per gli immobili che risultano iscritti anche al Catastato fabbricati.

I BENI PIGNORATI SONO COSI' IDENTIFICATI:
BENI PER LA PIENA PROPRIETÀ IN CAPO A

- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 251;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 252;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 289;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 290;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCT a Foglio 53 Particella 292;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 294;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 295;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCT a Foglio 53 Particella 296;
- immobile sito nel Comune di San Bartolomeo In Galdo (BN) riportato in NCEU a Foglio 53 Particella 299;

Come anche si evince dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98) alla data del 14/01/2026, emessa dal Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 14/01/2026, e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Benevento, viene riportato di seguito lo STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 14/01/2026

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL	**14/01/2026**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio **Iannella Giovanni** del **9 febbraio 2010** repertorio n. **32648/11873** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Benevento** in data **15 febbraio 2010** al numero generale **1808** e al numero particolare **287** a favore di **Banca Popolare Di Novara S.p.a.** con sede in **Novara** C.F. **01848410039**, domicilio ipotecario eletto in Novara Via Negroni 12, per capitale di € 160.800,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 321.600,00, durata 12 anni, a carico di
Antonio nato a **San Bartolomeo In Galdo (BN)** in data **4 ottobre 1969** C.F.

Annamattea nata a **San Bartolomeo In Galdo (BN)** in data **28 novembre 1974** C.F. [redacted] per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** bene personale su
NCEU Foglio 53 Particella 251,
NCEU Foglio 53 Particella 252,
NCT Foglio 53 Particella 59,
NCT Foglio 53 Particella 253,
NCT Foglio 53 Particella 243,

NB: Tali particelle si sono trasformate successivamente, a seguito di accorpamenti e frazionamenti me-

glio descritte nella perizia depositata e nella integrazione n. 1, nelle particelle attualmente staggite.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Benevento** del **6 ottobre 2023** repertorio n. **2648** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Benevento** in data **20 ottobre 2023** al numero generale **11899** e al numero particolare **9425** a favore di **Leviticus Spv S.r.l.** con sede in **Roma** C.F. **14978561000**, domicilio ipotecario eletto in Leviticus Spv Srl Via Curtatone 3 Roma, a carico di [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su

NCT Foglio 53 Particella 292,
NCT Foglio 53 Particella 293,
NCT Foglio 53 Particella 289,
NCT Foglio 53 Particella 290,
NCT Foglio 53 Particella 291,
NCT Foglio 53 Particella 299,
NCT Foglio 53 Particella 251,
NCT Foglio 53 Particella 252,

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Uff. Giud. Tribunale Di Benevento** del **4 dicembre 2025** repertorio n. **3274** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Benevento** in data **14 gennaio 2026** al numero generale **512** e al numero particolare **472** a favore di **Leviticus Spv S.r.l.** con sede in **Roma** C.F. **14978561000**, domicilio ipotecario eletto in Leviticus Spv S.r.l. Via Curtatone, 3 Roma, a carico di [redacted] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprieta** su

NCEU Foglio 53 Particella 289,
NCEU Foglio 53 Particella 290,
NCEU Foglio 53 Particella 294,
NCEU Foglio 53 Particella 295,
NCEU Foglio 53 Particella 299,
NCEU Foglio 53 Particella 251,
NCEU Foglio 53 Particella 252,
NCT Foglio 53 Particella 292,
NCT Foglio 53 Particella 296,

INDICE SINTETICO DEGLI IMMOBILI ATTUALI ESISTENTI E PERIZIATI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 02/03/2026, per verificare l'attuale stato di conservazione dei luoghi, si è potuto riscontrare che tutti gli immobili staggiti si trovano nelle stesse condizioni del precedente accesso.

Pertanto rimane confermato il valore del lotto unico come di seguito identificato e meglio dettagliato nella perizia di stima depositata.

1. Dati Catastali

Bene: CONTRADA FONTANA DELLA GARZA n. 2 - San Bartolomeo In Galdo (BN) - 82028

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: FOGLIO 53 PART. 251 fabbricato ABITAZIONE A/4
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
, foglio 53, particella 251, indirizzo CONTRADA FONTANA DELLA GARZA N. 2, piano S1-T, comune H764, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 , superficie 151 , rendita € 325,37

Corpo: FOGLIO 53 PART. 290 fabbricato CASEIFICIO C/3
Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]
, foglio 53, particella 290, indirizzo CONTRADA FONTANA DELLA GARZA N. 2, piano T, comune H764, categoria C/3, classe 1, consistenza 82, superficie 106, rendita € 232,92

Corpo: FOGLIO 53 PART. 289 fabbricato OVILE C/6
Categoria: Stalle. scuderie. rimesse, autorimesse [C6]
foglio 53, particella 289, indirizzo CONTRADA FONTANA DELLA GARZA N. 2, piano T, comune H764, categoria C/6, classe 1, consistenza 186, superficie 186, rendita € 528,33

Corpo: FOGLIO 53 PART. 252 fabbricato D/10
Categoria: fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura [D10]
, foglio 53, particella 252, indirizzo CONTRADA FONTANA DELLA GARZA N. 2, piano T, comune H764, categoria D/10, classe 1, consistenza 200, superficie 200, rendita € 860

Corpo: FOGLIO 53 PART. 299 fabbricato DEPOSITO C/2
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
foglio 53, particella 299, indirizzo CONTRADA FONTANA DELLA GARZA N. 2, piano T, comune H764, categoria C/2, classe 1, consistenza 110, superficie 126, rendita € 244,28

Corpo: FOGLIO 53 PART. 294 fabbricato TETTOIA C/7
Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]
, foglio 53, particella 294, indirizzo CONTRADA FONTANA DELLA GARZA N. 2, piano T, comune H764, categoria C/7, classe 1, consistenza 98, superficie 100,

rendita € 50,61

Corpo: FOGLIO 53 PART. 295 fabbricato PORCILE C/6
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
, foglio 53, particella 295, indirizzo CONTRADA FONTANA DELLA GARZA N. 2, piano T, comune H764, categoria C/6, classe 1, consistenza 26, superficie 33, rendita € 73,85

Corpo: FOGLIO 53 PART. 292 Terreno Seminativo
Categoria: terreno agricolo
, sezione censuaria H764, foglio 53, particella 292, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3457, reddito dominicale: € 6,25, reddito agrario: € 12,50,

Corpo: FOGLIO 53 PART. 296 Corte + Seminativo
Categoria: terreno agricolo
, sezione censuaria H764, foglio 53, particella 296, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 10197, reddito dominicale: € 13,84, reddito agrario: € 24,91,

Per ogni altra indicazione si fa riferimento alla Perizia depositata.

Allegati

001_134-2023 VERBALE_DI_ACCESSO 02-03-2026
002_134-2023 Certificazione relazione notarile 2026
003_134-2023 Trascrizione pignoramento 2026
004_134-2023 Mappa Catastale 2026 fg 53 beni staggiti

Data generazione:
07/04/2026

L'Esperto alla stima
Ing Vincenzo Conte

