

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **67/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Guglielmo Lombardi
Codice fiscale: LMBGLL67T06A783Q
Studio in: viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento
Telefono: 3294129421
Fax: 3294129421
Email: lombardiarchguglielmo@gmail.com
Pec: guglielmo.lombardi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

IL BENE RISULTA INTESTATO AI DEBITORI NELLE PERSONE

, foglio 2, particella 331, subalterno 1, indirizzo C/DA SANTO STEFANO, comune VITULANO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 155, rendita € 309,87

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

5. Comproprietari

.

Beni: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Santo Stefano - Contrada Santo Stefano - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 106.476,50

Beni in **Vitulano (BN)**
Località/Frazione **Contrada Santo Stefano**
Contrada Santo Stefano

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vitulano (BN) CAP: 82038 frazione: Santo Stefano, via Santo Stefano

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: IL BENE RISULTA INTESAO AI DEBITORI NELLE PERSONE DI

foglio 2, particella 331, subalterno 1, indirizzo C/DA SANTO STEFANO, comune VITULANO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 VANI, superficie 155, rendita € 309,87

Derivante da: pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Iazeolla Francesco, Notaio in Benevento, del 11/12/2003 rep. 61566/8626, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il 16/12/2003 al n. 11882 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/2 DI PIENA PROPRIETA' E 1/2 DI PIENA PROPRIETA'

Confini: I BENI CONFINANO CON: FOGLIO 2 PARTICELLA 484; FOGLIO 2 PR TICELLA 348; FOGLIO 2 PARTICELLA 97

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aperutra di una porta non assentita

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: si dovrebbe richiedere sanatoria per apertura porta di accesso all'abitazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale riporta l'apertura per accesso all'abitazione posta al piano terra e primo

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui è ubicato il fabbricato è a destinazione residenziale ed agricola -

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: Basilica e Convento Francescano della SS Annunziata, Santuario della Madonna delle Grazie, Eremo di San Menna.

Attrazioni storiche: Palazzo D'avalos, Fontana Reale e Monastero di Santa Maria delle Grotte.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 15/00

Intestazione: C

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE E

PERTINENZE AGRICOLE

Presentazione in data al n. di prot. 4721

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella Concessione Edilizia n. 15/200 non risulta una porta di accesso che viene invece riportata nella planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apertura porta di accesso all'abitazione posta sul lato destro del fabbricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adozione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) con deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 30/06/2023 Avviso Pubblico art. 3, comma 2, del Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 30/06/2023
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	7,50
Altro:	INDICE FONDIARIO PER PERTINENZE AGRICOLE 0,10 MC/MQ INDICE FONDIARIO PER ABITAZIONI 0,40 MC/MQ
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto della presente è ubicato in Vitulano alla via Santo Stefano nel comune di Vitulano. L'immobile è parte di un edificio a due piani con pertinenze. Il bene oggetto di esecuzione è posto sulla parte destra del fabbricato guardando il prospetto principale. Il bene è composto da una parte residenziale ed una parte non residenziale. Per la parte residenziale il bene si sviluppa su due livelli. Al piano terra si accede ad un disimpegno che collega l'accesso alla cucina/pranzo. Il locale di ingresso risulta in comune con la residenza dei vicini. Al piano primo, raggiungibile attraverso una rampa di scale si trova la zona notte. Tale area è distribuita in due camere da letto ed un bagno, oltre il disimpegno. L'immobile oltre la parte residenziale è dotato di altri due volumi non residenziali. Il primo consiste in un deposito/rimessa con accesso indipendente, sempre dotato di accesso indipendente, risulta un deposito

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **.....**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **.....**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219,08**

E' posto al piano: **TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 con concessione Edilizia n.15/200

ha un'altezza utile interna di circa m. 6 metri per la parte residenziale e 3 metri per le pertinenze

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buono stato di conservazione sia per la parte esterna sia per la parte interna. Inoltre risultano in buono stato di conservazione anche le parti esterne

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato determinato considerando per la parte residenziale i mq esistenti mentre per la parte dei balconi al 30% fino a mq 25 ed al 10% per i mq eccedenti come da DPR 23 Marzo 1998 n. 138. Per le superfici non residenziali, le stesse sono state calcolate al 50% come dettato dallo stesso DPR sopra citato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
balconi 30%	sup lorda di pavimento	3,54	1,00	3,54
cantina	sup lorda di pavimento	107,00	0,50	53,50
box	sup lorda di pavimento	3,54	0,50	1,77
		219,08		163,81

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il

procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito

dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti.

Per i beni aventi destinazione d'uso non residenziale si è fatto riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Vitulano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e agenzie immobiliari Vitulano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600/750€/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.476,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	105,00	€ 650,00	€ 68.250,00
balconi 30%	3,54	€ 650,00	€ 2.301,00
cantina	53,50	€ 650,00	€ 34.775,00
box	1,77	€ 650,00	€ 1.150,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 106.476,50

Valore Finale € 106.476,50

Valore corpo € 106.476,50

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 106.476,50

Valore complessivo diritto e quota € 0,00

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]	163,81	€ 106.476,50	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 106.476,50

Allegati

RILIEVO FOTOGRAFICO

CONCESSIONE EDILIZIA 15/00 DEL 09/11/2000

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Data generazione:

10-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi

