

---

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

promossa da: **Yoda SPV srl**

contro: x x x x x x x x

N° Gen. Rep. **23/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Delli Carri  
**Codice fiscale:** DLLMRZ62R18A783O  
**Studio in:** Via Calandriello 1 - Benevento  
**Email:** ing.mauriziodelli@virgilio.it  
**Pec:** ing.mauriziodellicarri@pec.it

---

**Allegati: Visura storica-documentazione fotografica-ispezione ipotecaria-stato di fatto bene-**  
**Planimetria catastale e Stralcio di Mappa catastale**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

foglio 12, particella 358, subalterno 2, indirizzo VIA ROMA, piano T, comune FONTANAROSA, categoria A2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 133, rendita € 371,85

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Yoda SPV srl

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040



**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Roma 32 - Fontanarosa (AV) - 83040

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 74.475,00



Beni in **Fontanarosa (AV)**  
Località/Frazione  
via Roma 32

**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: Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Roma 32**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: NNLNTN63N02A509I - Residenza: ivi - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 358, subalterno 2, indirizzo VIA ROMA, piano T, comune FONTANAROSA, categoria A2, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 133, rendita € 371,85

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL VANO 4 IN PLANIMETRIA CATASTALE È STATO DIVISO IN 2 VANI, È STATO CREATO UN WC A FINE CORRIDOIO TRA LE DUE STANZE (1 e 2), È STATO ELIMINATO IL BAGNO TRA I VANI 1 E 3, LA CUCINA È STATA MESSA IN COMUNICAZIONE CON IL VANO 3. ALCUNE APERTURA-CHIUSURA FINESTRE NON SONO IN PLANIMETRIA.

Regolarizzabili mediante: PRATICA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: VEDI IRREGOLARITA'

SPESE PRATICA CATASTALE: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: VEDI planimetrie catastali allegate.

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

Zona a ridosso del centro storico, prevalentemente abitata da famiglie, ben collegata con il tessuto urbano di Fontanarosa (AV) con la presenza di attività commerciali di piccolo commercio.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale 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:** 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 e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Yoda SPV srl contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: ipo-teca volontaria mutuo fondiario; A rogito di NOTAIObaldari leonardo in data 06/07/2011 ai nn. 44478/17883; Iscritto/trascritto a agenzia entrate di avellino in data 13/07/2011 ai nn. 12624/1275; Importo ipoteca: € 168.051,00; Importo capitale: € 100.376,55.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Yoda SPV srl contro XXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale PIGNORA-MENTO trib. BN iscritto/trascritto a agenzia entrate di BENEVENTO in data 20/02/2025 ai nn. 2880/2364.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

### 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: C.E. N.977 del 27/10/2003

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Riparazione fabbricato L.219/81

Oggetto: riparazione

Rilascio in data 27/10/2003 al n. di prot.

NOTE: ESITO FAVOREVOLE ALLA RIPARAZIONE SISMA (DEL 3/11/80) AVVENUTO IN DATA 5/11/91 OME DA VERBALE N.270 ,DELLA COMMISSIONE 219-81 SU PROGETTO STUDIO DEL GROSSO-MADARO DATATO





30/6/1988.

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C. N.211 DEL DICEMBRE 1985
Zona omogenea:	ZONA B DI COMPLETAMENTO URBANO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L"ODIERNA CONFIGURAZIONE DELL"ABITAZIONE È GIA" PRESENTE NELLA C.E.52-1978 (MAI POSTA IN ESECUZIONE PER L"AMPLIAMENTO POSTERIORE AL FABBRICATO DI ALTRO ELEMENTO IN ADIACENZA) A MENO DI QUALCHE PICCOLA VARIAZIONE INTERNA. LA REGOLARITA" URBANISTICA È" GARANTITA DALLA CE N. 977-2003 (RIPARAZIONE LEGGE 219/81) E DALLA SUA VARIANTE (DEL 25/2/2004) DOVE ARCHITETTONICAMENTE È RAPPRESENTATO LO STATO DI FATTO.**



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

L'IMMOBILE ESECUTATO è UN ABITAZIONE SITA AL PIANO TERRA DI VIA ROMA 32 DI FONTANAROSA (AV), ESSA È COMPOSTA DA INGRESSO, BAGNO, CUCINA-PRANZO, CORRIDOIO CENTRALE, RIPOSTIGLIO-STUDIO, VANO SALOTTO, DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO E BALCONE RETROSTANTE. L'IMMOBILE, STRUTTURALMENTE È UNA COSTRUZIONE IN MURATURA PORTANTE (tufo), CON SOLAI DI CLS ARMATO E COPERTURA IN TRAVI IN FERRO RICOPERTE DA TEGOLE. ESTERIORMENTE, L'IMMOBILE SI PRESENTA FINITO IN OGNI SUA PARTE (INTONACI, PITTURAZIONI, INFISSI, GRATE, TEGOLE, GRONDE E CANALI, ETC) ED IN DISCRETE CONDIZIONI.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:&gt;NNLNTN63N02A509I - Residenza: ivi - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui SEMI-interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'ABITAZIONE, AL SUO INTERNO È DOTATA DI TUTTI GL'IMPIANTI TECNOLOGICI (RISCALDAMENTO TERMOSIFONI ALIMENTATI DA CALDAIA A GAS METANO DA RETE, IMPIANTO IDRICO E SANITARIO ALIMENTATO DA RETE PUBBLICA, IMPIANTO FOGNARIO CON SBOCCO NELLA RETE PUBBLICA, IMPIANTO ELETTRICO), RISULTA COMPLETAMENTE FINITA AL SUO INTERNO DI INTONACI E TINTEGGIATURE, PAVIMENTAZIONE IN SIMIL COTTO (CERAMICHE) E PIASTRELLE DI GRANIGLIATI NELLE CAMERE DA LETTO, RIVESTIMENTI NEI BAGNI E CUCINA, INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON SCURI E GRATE DI PROTEZIONE IN METALLO, PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO, PORTONCINO D'INGRESSO IN LEGNO. L'ABITAZIONE NEL COMPLESSO SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas metano che alimenta radiatori-termosifoni



Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	2000 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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
---	----

**Varie:**

vedi documentazione fotografica

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo superfici lorde di tipo catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
		<b>133,00</b>		<b>133,00</b>

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

Come è noto ad un bene è possibile attribuire valori diversi a secondo del criterio e dell'aspetto economico che interessa in rapporto al motivo della stima. Nel caso specifico quello richiesto è il valore venale o di mercato, cioè, il più probabile valore di mercato attribuito al bene da ordinari compratori/venditori. Il metodo di stima più idoneo è quindi quello della metodologia sintetica per confronto con altri beni di prezzo noto compresi nello stesso mercato territoriale ed aventi caratteristiche analoghe (ubicazione, epoca di costruzione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, superfici) ai beni oggetto di stima. Per poter applicare tale metodo di stima il CTU ha eseguito una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a



quelli oggetto della presente stima (professionisti della zona, agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), nella costruzione di questa serie sono stati esclusi tutti i valori ritenuti eccezionali per far modo che la serie fosse la reale espressione del mercato immobiliare ordinario.

Si è tenuto conto anche dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di di Benevento;

Ufficio tecnico di Fontanarosa (AV);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI; agenzie on line ;

Altre fonti di informazione: Professionisti della zona.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	133,00	€ 575,00	€ 76.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.475,00
adeguamenti impianti detrazione di € 1500,00			€ -1.500,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 74.975,00</b>
Valore corpo			€ 74.975,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.975,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	133,00	€ 74.975,00	€ 74.975,00

## 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: **€ 74.475,00**

BENEVENTO  
12-11-2025

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Delli Carri**

