
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISEO SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **84/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: arch. Ciro Romeo
Codice fiscale: RMOCRI65C23A509N
Email: ciroeromeo@libero.it
Pec: ciro.romeo@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Lotto: 001

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 14, particella 13, subalterno 17, indirizzo Via Mantelli, 42, piano T - 1, comune Vitulano, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 135 mq., rendita € 361,52 € - foglio 14 p.lla 13 sub 19 piano secondo sottotetto categoria F/3 in corso di costruzione. (V. allegato n. 1)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ (V. allegato n. 1)., foglio 14, particella 13, subalterno 21, indirizzo Via Mantelli snc, piano 1, comune Vitulano, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 92 mq., rendita € 325,37 € (V. allegato n. 1)

Bene: Via Mantelli, 42 - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Via Mantelli, 42 - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Mantelli, 42 - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

5 Comproprietari

.

Beni: Via Mantelli, 42 - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Mantelli, 42 - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mantelli, 42 - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Mantelli, 42 - Vitulano (BN) - 82038

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 149.490,00



Beni in **Vitulano (BN)**
Località/Frazione
Via Mantelli, 42

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, Via Mantelli, 42

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 14, particella 13, subalterno 17, indirizzo Via Mantelli, 42, piano T - 1, comune Vitulano, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 135 mq., rendita € 361,52 € - Fg. 14, p.lla 13 sub 19 piano secondo (sottotetto) categoria F/3 in corso di costruzione (non riportato nell'atto di Pignoramento).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.

Confini: Confina ad est con stessa ditta, a nord con altro foglio catastale, a sud con beni in ditta [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli ambienti interni, le due abitazione al primo piano non sono più comunicanti tra loro dall'interno, ma hanno un balcone (posizionato sul prospetto principale) in comune che dà accesso alle due unità.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale (V. allegato n. 2)

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vitulano (BN) CAP: 82038, Via Mantelli SNC

Quota e tipologia del diritto: 500/1000

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (V. allegato n. 1)., foglio 14, particella 13, subalterno 21, indirizzo Via Mantelli snc, piano 1, comune Vitulano, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 92 mq., rendita € 325,37 €

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono millesimi di proprietà.



Confini: Confina ad ovest con stessa ditta, a nord con altro foglio catastale, a sud con corte fg.

14 p.la 13 intestata al [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate riguardano la comunicazione con l'abitazione sub 17 e alcune diverse disposizioni interne.

Regolarizzabili mediante: Sono state regolarizzate con aggiornamento catastale. (V. allegato n. 2)

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I Beni oggetti di stima sono ubicati nella parte urbanizzata più lata del piccolo comune in provincia di Benevento. Vitulano piccolo centro in collina, conta circa duemila abitanti ed ha una altezza sul livello del mare pari a circa 430 metri. Per raggiungere i beni immobili è necessario percorrere strade comunali sino a raggiungere le abitazioni dalle quali si gode di uno splendido panorama.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento.

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] sito in Vitulano (BN), Via Mantelli, 42

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento, sul bene in oggetto non sono risultati attivi contratti di locazione attivi. (V. allegato n. 3).

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vitulano (BN), Via Mantelli SNC

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate di benevento, non sono risultati contratti di locazione attivi. (V. allegato n. 3)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria etc: (Vedi allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: A



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria etc : (V. allegato n. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vitulano (BN), Via Mantelli 42

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: Non ci sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: Classe energetica "D" (riferito al piano terra e primo piano)

Note Indice di prestazione energetica: Quello redatto dal sottoscritto. (Vedi allegato n. 5)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione dello stato.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vitulano (BN), Via Mantelli 42

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: Non ci sono spese condominiali scadute.

Millesimi di proprietà: Non ci sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono vincoli condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente .

Indice di prestazione energetica: Classe energetica "D"

Note Indice di prestazione energetica: Quello redatto dal sottoscritto (V. allegato n. 5).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (V. allegato n. 4)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vitulano (BN) CAP: 82038, Via Mantelli, 42

Numero pratica: Protocollo n. 3239 del 4.08.1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato urbano sito in Via Vitulano. (V. allegato n. 6).

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: A



Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Vitulano (BN) CAP: 82038, Via Mantelli SNC**

Numero pratica: protocollo n. 3239

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato urbano sito in Via Vitulano. (V. allegato n. 6).

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità tranne una diversa distribuzione degli ambienti interni, che sarà regolarizzata presso il Comune di Vitulano con il deposito di un C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) firmata da tecnico abilitato.

Regolarizzabili mediante: Deposito di C.I.L-A.

Descrizione delle opere da sanare: Non si sono opere da sanare, ma da rettificare, quale una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Note: Il costo necessario per regolarizzare la diversa distribuzione degli ambienti interni, il sottoscritto ritiene giusto ed equo calcolare in euro 1.500,00 più accessori come per legge, compreso i diritti di segreteria da versare presso il comune di Vitulano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono sanabili con il deposito di una C.I.L.A. che il sottoscritto ritiene giusto ed equo quantificare in euro 1.500 più accessori come per legge, compreso i diritti di segreteria da versare al Comune di Vitulano.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Recupero
Zona omogenea:	Zona "A"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	110 mc. /abitante
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono risultate irregolarità urbanistiche.
Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di recupero
Zona omogenea:	Zona "A"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	110 mc/abitante
Altezza massima ammessa:	7.50 mt.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.
Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

L'abitazione si avvale di un piano terra da dove avviene l'ingresso all'abitazione, un piano primo ed un piano sottotetto in corso di costruzione (al piano secondo) che rispetto ai due piani sottostanti è allo stato grezzo. **Tale piano sottotetto non è stato inserito nell'atto di pignoramento, ma essendo direttamente collegato al piano primo tramite scala interna, il sottoscritto comunque ha ritenuto opportuno stimarlo.** I tre livelli sono comunicanti tra loro da una scala interna che parte dal piano terra fino al primo piano. Nella camera da letto più piccola del primo piano, una volta olterpassata una porta, c'è altra scala che porta fino al piano sottotetto. Altro accesso al sub 17 può avvenire servendosi di altra scala che dà accesso all'appartamento adiacente sub 21, tramite un balcone si può accedere all'interno dell'abitazione direttamente nella camera da letto o dalla cucina. Il piccolo ingresso posizionato al piano terra lungo e stretto ha sui due lati due vani rettangolari uno adibito a locale caldaia, l'altro a deposito. Un vano scala con scala a tre rampe porta al piano primo dove si trova l'ampio salone, la cucina, la camera da letto matrimoniale, una camera da letto più piccola e il bagno. Dalla prima rampa della scala interna (al piano terra) tramite una porta si accede ad una corte a forma di C posizionata alle spalle del fabbricato pari a circa 98,50 mq.



Dalla camera da letto più piccola si può accedere al piano secondo sottotetto sprovvisto di qualsiasi rifinitura come degli impianti, vi è la presenza di due sole porte, quella di accesso e quella di un vano. Un piccolo balcone è posizionato sul prospetto principale. La superficie utile abitabile al piano terra è pari a 27 mq. con altezza interna netta di 3,25 mt. la superficie utile totale del piano primo è pari a mq. 84,50 con altezza interna pari a 3.00 mt, la superficie utile abitabile totale al piano secondo è pari a mq. 75,15, con altezza in mezzera pari a mq. 3.20 mt. (V. allegato n. 7 e allegato n. 8)

1. Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **186,65**

E' posto al piano: terra, primo piano, secondo piano (sottotetto)

L'edificio è stato costruito intorno al 1960 circa (primo insediamento)

L'edificio è stato ristrutturato nel 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 42; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. 3.25 mt. 1 piano 3.00 mt. 2 P. 3.20 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, non ci sono criticità nè all'interno nè all'esterno anche se sul solaio di copertura del salone ci sono alcune macchie di condensa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento:



Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Calciaia alimentata a senza o pellet
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25.000 K/cal.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	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 sarà effettuato considerando la superficie utile netta. Per la superficie non residenziale è stato applicato un paramentro pari al 30% delle superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale netta	186,65 mq.	1,00	186,65 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

L'abitazione è posta al primo piano del fabbricato, a questa si accede salendo una gradinata che dà su un balcone, tramite una porta si accede direttamente alla cucina, sulla destra altra porta da accesso ad una stanza soggiorno di passaggio che porta ad una camera da letto e un vano disimpegno anche questo di passaggio per accedere al bagno e ad un'altra camera da letto matrimoniale posizionata ad una quota maggiore con antistante alcuni gradini. Le rifiniture interne di buona fattura anche se economiche. La copertura della camera da letto a nord ed il vano disimpegno denotano la presenza di umidità sotto il solaio di copertura. L'altezza dell'abitazione interna è pari a 2.85 mt, quella della camera da letto più matrimoniale 2.50 mt. la superficie utile netta rilevata è stata pari a mq. 62,50 mq. (V. allegato n. 7 e 8).

1. Quota e tipologia del diritto: 1000/1000

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **62,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito intorno al 1960 (primo insediamento)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero 42; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 mt. - 2.50 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'abitazione sono sufficienti, criticità con macchie di umidità sono presenti sotto il solaio del vano disimpegno e camera da letto matrimoniale, avendo



utilizzato per la copertura una struttura leggera in alluminio presso piegato con poliuretano all'interno.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: pietra ubicazione: esterna servoscala: presente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: pannelli tipo sandwich coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare



tipologia: **autonomo** alimentazione: **scarti riciclati** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia alimentata a pellet o senza
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	25.000 K/cal.
Impianto a norma	SI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è effettuato considerando la superficie utile netta. Per la superficie non residenziale è stato applicato un parametro pari al 30% della superficie utile netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale netta	62,50 mq.	1,00	62,50 mq.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima che saranno applicati sono quelli dettati dall'Agenzia delle Entrate della provincia di Benevento sezione OMI (osservatorio del mercato immobiliare).

Inoltre al prezzo stabilito verrà considerato lo stato di manutenzione in cui versano gli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
Ufficio tecnico di del Comune di Vitulano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Secondo quanto riportato per beni simili dall'Agenzia delle entrate della provincia di Benevento sezione OMI. Tenedo presente lo stato di manutenzione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	186,65 mq.	€ 600,00/mq.	€ 111.990,00
Valore corpo			€ 111.990,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.990,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.990,00

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	62,50 mq.	€ 600,00/mq.	€ 37.500,00
Valore corpo			€ 37.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie utile netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	186,65 mq.	€ 111.990,00	€ 111.990,00
B	Abitazione di tipo civile [A2]	62,50 mq.	€ 37.500,00	€ 37.500,00

TOTALE EURO 149.490,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00
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: € 146.490,00

Data generazione:
Novembre 2024



L'Esperto alla stima
Arch. Ciro Romeo

