
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **167/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Nicola Esposito
Codice fiscale: SPSNCL69B09D650H
Email: nicola.15@tiscali.it
Pec: nicola.esposito@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 7, particella 81, subalterno 5, indirizzo Via Roma, categoria A/4, classe 3, consistenza 3, superficie 87

2. Stato di possesso

Bene: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso abitazione

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015



Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: Appartamento ad uso abitazione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Roma 10 - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 35.662,05



Beni in **Durazzano (BN)**
Località/Frazione
Roma 10

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: Appartamento ad uso abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in CAP: 82015, Via Roma,10

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 81, subalterno 5, indirizzo Via Roma, categoria A/4, classe 3, consistenza 3, superficie 87

Informazioni in merito alla conformità catastale: E' in parzialmente difforme. Il terrazzo è stato chiuso diventando una veranda

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile esecutato è costituito da un unità abitativa urbana che ricade nel centro storico del Comune di Durazzano ed è ubicato lungo via Roma al civico 10, poco distante dal nucleo centrale attraversato dalla strada principale costituita da Viale S.Alfonso. L'area è dotata di rete idrica, linea telefonica e linea elettrica.

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: Santagata dei Goti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico .

Principali collegamenti pubblici: Mezzi pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza corte di appello Napoli; Iscritto/trascritto a Corte di appello Napoli/tribunale Benevento in data 20/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 108.177,55 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza separazione; Iscritto/trascritto a tribunale Benevento ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento ad uso 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: Presente

Indice di prestazione energetica: 231,20

Note Indice di prestazione energetica: E' stato predisposto l'APE.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]



Nessuna.
Regolarizzabili mediante: Rimozione di copertura della veranda di ingresso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La veranda di ingresso non può ritenersi conforme alla prescrizione dello strumento urbanistico

Note generali sulla conformità: Sono state inoltrate richieste di documentazioni urbanistiche al comune di Durazzano relative all’immobile mediante una prima pec del 29.01.2026 e un successivo sollecito del 21.02.2026 senza avere un riscontro ufficiale. Si sono avute diverse telefonate anche con il responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Durazzano, geom. Mario Giuseppe Abbatiello, il quale mi informava che tutta la documentazione tecnica del Comune era andata dispersa a partire pare dal 2010 e che comunque si sarebbe impegnato nella ricerca della documentazione richiesta ed in caso negativo sarebbe stata rilasciata una attestazione di irreperibilità di quanto richiesto. Nulla è stato ricevuto. L’immobile è sicuramente risalente a prima del 1° settembre 1967, data che fissava l’obbligo della richiesta di licenza edilizia. Alla data di acquisto da parte dell’esecutato l’immobile presentava la identica conformazione e distribuzione rilevata in sede di sopralluogo e corrispondente alle planimetrie catastale aggiornate in data poco antecedente alla vendita; l’unica variazione consiste nell’ambiente di ingresso che da terrazzo, così come risulta dalle planimetrie catastali risalenti alla data di vendita, è stata trasformata in veranda, trasformazione che ha comportato aumento di volumetria, di certo non autorizzabile in una zona urbanistica di tipo A – tessuto urbano di impianto storico -, quindi configurabile come un abuso edilizio non sanabile, e con obbligo di ripristino dello stato originario di terrazzo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]	
Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Tessuto urbano di impianto storico
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	A
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:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L’immobile è sicuramente risalente a prima del 1° settembre 1967, data che fissava l’obbligo della richiesta di licenza edilizia. Alla data di acquisto da parte dell’esecutato l’immobile presentava la identica conformazione e distribuzione rilevata in sede di sopralluogo e corrispondente alle planimetrie catastale aggiornate in data poco antecedente alla vendita; l’unica variazione consiste nell’ambiente di ingresso che da terrazzo, così come risulta dalle



planimetrie catastali risalenti alla data di vendita, è stata trasformata in veranda, trasformazione che ha comportato aumento di volumetria, di certo non autorizzabile in una zona urbanistica di tipo A – tessuto urbano di impianto storico -, quindi configurabile come un abuso edilizio non sanabile, e con obbligo di ripristino dello stato originario di terrazzo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Di certo la veranda di ingresso è stata realizzata in data successiva alla vendita e questa volumetria non è compatibile con i parametri urbanistici dell'area

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento ad uso abitazione**

Unità abitativa che si sviluppa su due livelli. Al piano primo è presente un portico, un soggiorno-pranzo e una cucina da cui si accede all'adiacente terrazzo. Al piano secondo trovano posto due camere da letto. I due livelli sono collegati da scala interna autonoma.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **113,74**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950-1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni sono mediocri ed occorrono lavori di ristrutturazione per eliminare infiltrazioni nel bagno

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico) è data dalla somma: delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini); delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità abitativa (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, depositi,ecc.)." Sempre secondo le Istruzioni per la determinazione consistenza immobili urbani: " La superficie commerciale omogeneizzata rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un'unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale. I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva di ornamento o di servizio).I Coefficienti di omogeneizzazione da impiegare nel computo delle superfici sono:

per pertinenze esclusive di ornamento (Balconi, terrazzi e similari) • qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: • nella misura del 30%, fino a mq. 25; • nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; • qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: • nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; • nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25 per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte, box, depositi) • pari al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; • pari al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativa	sup lorda di pavimento	113,74	1,00	113,74
		113,74		113,74

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Accessori

Appartamento ad uso abitazione

1. Cortile
- Identificato al n. 79
- Valore a corpo: € 0
- Note: Corte Comune di accesso appartamento

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Benevento;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;
- Ufficio tecnico di Durazzano;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 550.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento ad uso abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.662,05.
Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica. Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante il parametro tecnici legato al prezzo al metro quadro. Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di cui è noto il prezzo, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa fornire il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima. Il prezzo di riferimento è inteso come valore medio, occorre adeguarlo alle condizioni effettive del singolo bene oggetto di stima -legate alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche -, a mezzo di coefficienti correttivi.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitativa	113,74	€ 550,00	€ 62.557,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.557,00
coefficienti correttivi detrazione del 35.00%			€ -21.894,95
detrazione di € 0.00			€ 0,00
Valore Finale			€ 40.662,05
Valore corpo			€ 40.662,05
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.662,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.662,05



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento ad uso abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile	113,74	€ 40.662,05	€ 40.662,05

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazione abuso e catasatle € -3.500,00

Cancellazione formalità € -1.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non è necessaria alcuna divisione

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.662,05

Allegati

- Comunicazione alle parti di accesso per sopralluogo e relative ricevute trasmissione a/r.
- Visura catastale storica
- Vista google maps
- Stralcio planimetrico dell'area in cui ricade il fabbricato
- Elenco subaltern cassone
- Planimetria Catastale reperita dall'Agenzia delle Entrate di Benevento
- Rilievo Fotografico
- Verbale di sopralluogo
- Accesso atti Comune Durazzano
- Attestato di prestazione Energetica

Data generazione:
03-03-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Nicola Esposito

