

---

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

promossa da: **UNICREDIT BANCA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **66/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Part. 1386-sub-3-**  
**4-6**

**Esperto alla stima:** Ing. Rosa Compare  
**Codice fiscale:** CMPRSO80R54A783G  
**Email:** rosa.compare@libero.it  
**Pec:** rosa.compare@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

foglio 3, particella 1386, subalterno 4, indirizzo via Provinciale Vitulanese, comune Campoli del Monte Taburno

foglio 3, particella 1386, subalterno 3, indirizzo via Provinciale Vitulanese, comune Campoli del Monte Taburno

foglio 3, particella 1386, subalterno 6, comune Campoli del Monte Taburno

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_ s., in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Iadanza Lucia, UNICREDIT BANCA S.P.A., EQUITALIA POLIS SPA, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Corpo:** A



Comproprietari:

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Provinciale Vitulanese - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Part. 1386-sub-3-4-6

**Valore complessivo intero:** 336.953,78



**Beni in Campoli Del Monte Taburno (BN)**  
Località/Frazione  
via Provinciale Vitulanese

**Lotto: 001 - Part. 1386-sub-3-4-6**

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.

Uffici e studi privati [A10] sito in via Provinciale Vitulanese

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 1386, subalterno 4, indirizzo via Provinciale Vitulanese, comune Campoli del Monte Taburno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 1386, subalterno 3, indirizzo via Provinciale Vitulanese, comune Campoli del Monte Taburno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 1386, subalterno 6, comune Campoli del Monte Taburno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Campoli del Monte Taburno (BN), presso la strada Provinciale Vitulanese, ed è adibito a studio professionale. L'area in cui ricade il fabbricato, non dista molto dal centro urbano del paese. Il paese è dotato dei servizi essenziali per il benessere della popolazione oltre che a disporre di piccole attività commerciali.

**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:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Trascrizione pregiudizievole:**

compravendita a favore di Iadanza Lucia contro \_\_\_\_\_ rogito di dott. Iannella Giovanni in data 19/04/2007 ai nn.3160/5624 registrato a Benevento in data 03/04/2007 ai nn. 24440/6839

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di dott. Iannella Giovanni in data 15/06/2007 ai nn. 25068/7202 in data 19/06/2007 ai nn. 9126/2637.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di dott. Iannella Giovanni in data 10/03/2009 ai nn. 30301/10270 in data 16/03/2009 ai nn. 3449/720.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SPA EQUITALIA POLIS SPA r  
S.a.s.; Derivante da: art.77 DPR 602/73 in data 15/10/2010 ai nn. 20 in data 18/10/2010 ai nn. 11747/1623.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO r  
s.a.s.; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO in data 30/10/2012 ai nn. 810 in data 09/05/2013 ai nn. 5543/335.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. \_\_\_\_\_ S.; Derivante da:  
ATTO ESECUTIVO -VERBALE PIGNORAMENTO; A rogito di \_\_\_\_\_ in data 18/03/2013 ai nn. 686 iscritto/trascritto \_\_\_\_\_ in data 24/05/2013 ai nn. 6033/4489.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non esistono spese condominiali.

**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:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è presente L'APE





**7.2 Conformità urbanistica:****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C4 di espansione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.56
Rapporto di copertura:	0.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto A

L'immobile è costituito da 4 piani: interrato, seminterrato, piano terra e piano primo (mansarda).

I piani sono collegati da una scala interna. Il Piano Interrato, destinato a deposito, è accessibile dalla scala interna che lo collega al piano seminterrato; non avendo alcun accesso indipendente deve essere necessariamente accorpato al piano seminterrato che ha come destinazione ufficio-studio. Il Piano Seminterrato è destinato a studio professionale ed è completo di tutte le finiture e degli arredi necessari per lo svolgimento di tutte le attività professionali; è costituito da un'ampia stanza, un archivio e un bagno con annesso antibagno. Il Piano Terra è destinato a studio professionale ed è composto da ampio ingresso, un disimpegno, un bagno con annesso antibagno e tre stanze. L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla corte posta al secondo livello. Il Piano Primo è composto da un bagno con annesso antibagno, un disimpegno, due stanze, e due locali deposito. L'accesso al primo piano avviene esclusivamente dal piano terra attraverso la scala interna.



**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **848,01**L'edificio è stato costruito nel: **2008**

ha un'altezza utile interna di circa:

m. **2.70** Piano Seminterrato e Piano Terra;m **2.60** Piano Interrato;m **2.80** Piano Primo.L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **2**Stato di manutenzione generale: **buono**Condizioni generali dell'immobile: lo stato conservativo dell'immobile nel complesso è **buono**.**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia ante battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>



**Impianti:**

Antifurto	tipologia: <b>a contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Note	dichiarato sul certificato di agibilità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia gpl



**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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano interrato	sup lorda di pavimento	322,00	0,35	112,70
piano seminterrato	sup lorda di pavimento	159,72	0,90	143,75
vano scala	sup lorda di pavimento	9,73	0,50	4,87
piano terra	sup lorda di pavimento	161,27	1,10	177,40
balconi-pt	sup lorda di pavimento	44,40	0,25	11,10
vano scala	sup lorda di pavimento	9,73	0,50	4,87
piano primo	sup lorda di pavimento	109,83	0,90	98,85
piano primo balconi	sup lorda di pavimento	31,33	0,25	7,83
		<b>848,01</b>		<b>561,35</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Campoli Monte Taburno



Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Studio Professionale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 700

#### Accessori

A

1. corte  
Posto al piano piano seminterrato  
Composto da pavimentazione  
Sviluppa una superficie complessiva di 88.00 mq  
Valore a corpo: € 2000

A

2. Giardino  
Sviluppa una superficie complessiva di 125 mq  
Valore a corpo: € 1500

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

criterio di stima " sintetico-comparativo"

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Campoli del Monte Taburno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Benevento- OMI.

#### 8.3 Valutazione corpi:

##### A. Uffici e studi privati [A10] con annesso corte, con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 333.453,78.

il criterio di stima utilizzato per la valutazione dei beni è quello sintetico-comparativo. Al fine di stabilire il giusto valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione, è stata eseguita un'indagine di mercato su immobili simili, mediante gli operatori del settore immobiliare e la valutazione OMI.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato	112,70	€ 600,00	€ 67.620,00
piano seminterrato	143,75	€ 600,00	€ 86.250,00
vano scala	4,87	€ 600,00	€ 2.922,00
piano terra	177,40	€ 600,00	€ 106.440,00
balconi-pt	11,10	€ 600,00	€ 6.660,00
vano scala	4,87	€ 600,00	€ 2.922,00
piano primo	98,85	€ 600,00	€ 59.310,00
piano primo balconi	7,83	€ 600,00	€ 4.698,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 336.822,00
Valore corpo	€ 333.453,78
Valore Accessori	€ 3.500,00
Valore complessivo intero	€ 336.953,78
Valore complessivo diritto e quota	€ 336.953,78

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso corte, con annesso Giardino	561,35	€ 336.953,78	€ 336.953,78

**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: € 336.953,78

**Allegati**

PEC SOPRALLUOGO E VERBALE DI ACCESSO;  
TITOLI EDILIZI  
VISURE CATASTALI  
PLANIMETRIE CATASTALI

Data generazione:

29-02-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Rosa Compare**

