

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

promossa da: **I.N.P.S. - Istituto Nazionale Previdenza Sociale**

contro:

N° Gen. Rep. **152/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Finelli  
**Codice fiscale:** FNLFNC69S02F839Q  
**Studio in:** Via Torre della Catena 227 - 82100 Benevento  
**Email:** fr.finelli@gmail.com  
**Pec:** francesco.finelli@ingpec.eu

---



**INDICE SINTETICO****1 Dati Catastali**

.

**Bene:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - Abitazione**Corpo:** A - Abitazione**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

nata a - - Proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni con

nato a - - Proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni con

foglio 72, particella 529, indirizzo Contrada Santa Colomba, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 11 mq; Totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 343,44

**2 Stato di possesso**

.

**Bene:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - Abitazione**Corpo:** A - Abitazione**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - Abitazione**Corpo:** A - Abitazione**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - Abitazione**Corpo:** A - Abitazione**Creditori Iscritti:** I.N.P.S. - Istituto Nazionale Previdenza Sociale**5. Comproprietari****Beni:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - Abitazione**Corpo:** A - Abitazione

Comproprietari:

- nata a -



## 6. Misure Penali

**Beni:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Pozzetiello, 6 - Contrada Santa Colomba - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** 261.900,15

**Valore complessivo per singola quota:** 130.950,07



Beni in **Benevento (BN)**  
Località/Frazione **Contrada Santa Colomba**  
via Pozzetiello, 6

### Lotto: 001 - Abitazione

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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Santa Colomba, via Pozzetiello, 6**

Note: L'abitazione si trova all'interno di un'area urbanizzata alla via Pozzetiello n.6.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- nata a

-

- Quota:

1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

nata a

-

- Proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni con

nato a

-

- Proprietà 1/2

in regime di comunione dei beni con

foglio 72, particella 529, indirizzo Contrada Santa Colomba, comune Benevento, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie Totale 11 mq; Totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 343,44

Derivante da:

DATI DI SUPERFICIE

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI DI CLASSAMENTO

VARIAZIONE del 24/11/2005 Pratica n. BN0159292 in atti dal 24/11/2005 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n.18642.1/2005)

INTESTATI

Atto del 16/09/2005 Pubblico ufficiale IAZEOLLA FRANCESCO Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 74408 - COMPRAVENDITA \*\*\*ATTO DI DONAZIONE A ROGITO NOTAIO MARINA CAPONE DEL 2 MAGGIO 1990 REP.N. 3937/774, REGISTRATO A BENEVENTO IL 22 MAGGIO 1990 AL N. 1871, TRASCRITTO A BENEVENTO IL 25 MAGGIO 1990 AI NN. 5168/4410 RG/RP Nota presentata con Modello Unico n. 8684.1/2005 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 21/09/2005

Confini: L'area urbana è confinante a NORD con la particella 562, a EST con la pubblica strada, a SUD con le particelle 376 e 344, a OVEST con le particelle 526 e 635.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA - Nuovo elaborato planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: All'atto dell'accesso ai luoghi si rilevano incongruenze tra quanto riportato nella planimetria catastale sia al piano terra che al piano interrato.

DOCFA + oneri: € 500,00

Rilievo metrico: € 300,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: I locali realizzati nella parte posteriore dell'immobile al piano terra, catastalmente posizionati nell'area del definito "terrazzo" non sono riportati nella planimetria. Non avendo rilevato alcun documento autorizzativo che ne abbia legittimato la realizzazione, gli stessi sono "abusivi". Alla luce dello strumento urbanistico vigente SOLO parte del volume abusivo è effettivamente autorizzabile (vedi sezione EDILIZIA). La nuova planimetria dovrà quindi essere realizzata in funzione della superficie utile ammessa previo sanatoria. Anche il piano seminterrato presenta incongruenze rispetto a quanto riportato nella planimetria. Infatti, si rileva che in luogo di due vani adiacenti è presente una diversa distribuzione dello spazio interno in uno dei due con la posa in opera, ancora in corso di edificazione, di tramezzi che consentono la realizzazione di due ulteriori piccoli vani.

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

L'area in cui è ubicata l'abitazione del presente lotto è localizzata nell'immediata periferia della città di Benevento con accesso dalla via Pozzettiello collegata alla Strada Provinciale n. 9 in direzione, quest'ultima, di San Leucio del Sannio / Ceppaloni. La suddetta area si trova interamente in una ZTO E agricola del tipo E2 territorio extraurbano oggetto della tutela e valorizzazione mirata di secondo grado.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** area agricola in ambito di tutela e valorizzazione mirata di secondo grado a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**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:

**Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di I.N.P.S. - Istituto Nazionale Previdenza Sociale contro  
, iscritto/trascritto in data 15/12/2021 ai nn. 13125/10569.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non applicabile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificate.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non specificato.

**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:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dal 16/09/2005 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito in data 16/09/2005, ai nn. 74408/10700; trascritto in data 21/09/2005, ai nn. 14590/8684.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Incremento della superficie abitativa oltre il limite consentito del 20% del Volume Fuori Terra.

Regolarizzabili mediante: Demolizione + Ripristino

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del volume abusivo e ripristino della situazione iniziale dell'immobile per la parte di costruito per cui non vi è possibilità di sanatoria.

Computo Metrico: € 4.468,85

Oneri Totali: **€ 4.468,85**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella n. 529 nell'area catastalmente individuata dal "terrazzo" si è riscontrata la realizzazione di vani che vanno ad aumentare la volumetria abitativa dell'immobile e per i quali per il solo volume autorizzabile (20% del VFT) si è rilevato la seguente tipologia di abuso sanabile ai sensi della legge 47/85 "opera realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio, ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Il volume sanabile è di circa 44 mc corrispondenti a circa 15 mq.

Oblazione per immobili residenziali: € 1.200,00

Incremento regionale: € 60,00

Oneri concessori: € 825,00

Oneri Totali: **€ 2.085,00**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni del piano interrato.

Regularizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nel piano interrato in luogo di due vani adiacenti è presente una diversa distribuzione dello spazio interno in uno dei due con la posa in opera, ancora in corso di edificazione, di tramezzi che consentono la realizzazione di due ulteriori piccoli vani.

CILA in sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: All'attualità la superficie abitabile dell'abitazione al piano terra non è corrispondente alla planimetria catastale in quanto nell'intera area del definito "terrazzo", circa 63 mq, si sono rilevati altri vani non riportati nella planimetria. Non avendo rilevato alcun documento autorizzativo che ne abbia legittimato la realizzazione, gli stessi sono "abusivi". L'indagine all'UTC di Benevento è stata esperita ricercando sia per riferimento catastale sia per riferimento nominativo ( ).

Alla luce dello strumento urbanistico vigente, l'unica possibilità prevista per l'ampliamento di immobili esistenti ricadenti nelle zone E2 può riguardare un "Incremento volumetrico 20% del VFT (Volume Fuori Terra)" e quindi SOLO parte del volume abusivo è effettivamente autorizzabile.

Considerando che la superficie dell'abitazione legittimamente costruita e FUORI TERRA riguarda SOLO il PIANO TERRA che è di circa 75 mq con un'altezza è di circa 2,95 m, il Volume del Piano Terra = Superficie x Altezza = 75 x 2,95 = 221,25 mc.

Con riferimento alle indicazioni delle N.T.A. vigenti per l'edificio in esame e sopra riportate, è possibile realizzare un volume aggiuntivo pari a: Incremento di volume = 20% VFT = 20% 221,25 mc = 44,25 mc corrispondenti a circa 15 mq (Volume incrementabile / altezza).

Considerando che la superficie abusivamente realizzata copre un'area di 63 mq, solo 15 mq sono autorizzabili mentre i restanti 48 mq dovranno essere eliminati tramite demolizione.

-----  
Anche il piano interrato presenta incongruenze rispetto a quanto riportato nella planimetria. Infatti, si rileva che in luogo di due vani adiacenti è presente una diversa distribuzione dello spazio interno in uno dei due con la posa in opera, ancora in corso di edificazione, di tramezzi che consentono la realizzazione di due ulteriori piccoli vani.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Decreto Presidente G.P. n. 54 del 06.12.2012
Zona omogenea:	di tipo E2
Norme tecniche di attuazione:	La zona del tipo E2 sono considerate ambiti ispirati a disciplina di tutela mirata e salvaguardia perché includono elementi del sistema ambientale definiti nella parte strutturale (art.120). Le zone E2, pur appartenendo all'ambito di tutela di secondo grado, sono da considerarsi zone agricole del tipo ZTO E. Tutte le attività edilizie sono finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'I.A e I.A.P., del coltivatore diretto o alla costruzione di manufatti di supporto all'esercizio dell'impresa agricola. Interventi ammessi con intervento diretto (tra gli



	altri): Incremento volumetrico 20% del VFT (art.123).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica scaricato dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Benevento (BN).**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione**

L'immobile è costituito da un'abitazione civile di tipo economico in un fabbricato composto da un piano fuori terra ed un piano interrato all'interno di un'area urbanizzata di oltre 2.600 mq. L'area ove sorge l'immobile è leggermente acclive con accesso, protetto da un cancello in ferro, dalla via Pozzetiello tramite una rampa in cls.

Il fabbricato è distinto in due unità ed in particolare una parte che costituisce l'unità abitativa vera e propria è sita al piano terra ed ha accesso diretto dalla corte, ed una parte, è sita al piano interrato, destinata a cantina/deposito, con rampa di accesso indipendente situata nella parte posteriore dell'immobile.

Dal cancello principale che consente l'accesso alla corte del fabbricato, si arriva, sulla destra entrando, ad una zona delimitata da una piccola inferriata al portico d'ingresso dell'immobile ed attraverso una rampa di pochi scalini si accede all'unità abitativa al piano terra. Dall'ingresso all'abitazione, chiuso da un portone blindato, si accede ad una zona adibita a disimpegno centrale che consente, a sua volta, l'accesso a un locale cucina, posto sulla sinistra, mentre sulla destra è presente l'accesso ad un soggiorno e subito dopo questo, sullo stesso lato, ad una stanza da bagno. In fondo al disimpegno si accede poi ad una seconda zona, costituita da due camere da letto ed un ulteriore stanza da bagno.

Al piano interrato si accede, come detto, dall'esterno attraverso una rampa indipendente in cls che consente l'accesso a due locali contigui. Nel locale adiacente al locale d'ingresso è in corso una ristrutturazione con la posa in opera di tramezzi che consentono la realizzazione di due ulteriori piccoli vani.

L'immobile ha struttura in muratura portante in tufo mentre le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. La copertura è a più falde in parte inclinate ed in parte orizzontali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- nata a

-

- Quota: 1/2 - Tipolo-

gia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.813,00**

È posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non Valutabile. Nel corso del sopralluogo il debitore ha dichiarato che nel 2023 è avvenuta intonacatura e tinteggiatura negli interni al Piano Terra; da quanto si è riscontrato è in corso di ristrutturazione il piano interrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di via Pozzetiello;

Altezza 2,95 m al piano terra, 2,2 m al piano seminterrato

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



Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al piano terra, l'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento di 6 vani: cucina, soggiorno, due stanze da bagno e due camere da letto.

Le rifiniture sono del tipo civile caratterizzate dall'uso di buoni materiali. I pavimenti nel disimpegno d'ingresso, nella cucina e nei bagni sono in gres, negli altri vani in parquet, l'intonaco interno liscio e tinteggiato, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, intonaco esterno in parte rivestito in mattonelle, in parte intonacato e tinteggiato, in parte in cemento grezzo. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di gres e sono completi di sanitari e di impianto idrico. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico (adduzione da pozzo del vicino, padre del debitore), di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo (adduzione GAS da una cisterna posta nell'area esterna al fabbricato).

Al piano interrato, chiuso da una portafinestra con telaio in ferro, unica fonte di luce naturale, è in corso una ristrutturazione ed allo stato le rifiniture sono in parte realizzate: la pavimentazione per intero e il rivestimento di alcune pareti nel primo locale; nel secondo locale le tramezzature e le pareti sono allo stato grezzo.

Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi discreto.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **scuretti** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura in mattoni di tufo** rivestimento: **intonaco+intonaco di cemento+rivestimento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres + parquet** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco + piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **intonaco + piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **deposito** materiale: **intonaco + piastrelle + al rustico** condizioni: **buone**



Scale

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: Per dichiarazione del debitore, l'adduzione dell'acqua avviene tramite pozzo situato nel terreno del vicino padre dello stesso debitore.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'abitazione è data dalla Superficie Interna Lorda dell'area coperta a cui si aggiunge l'area esterna calcolata come accessorio nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% oltre i 25 mq. Per il piano interrato considerato un accessorio/pertinenza a servizio INDIRETTO di un'immobile principale individuato in un'abitazione civile, la superficie è omogenizzata al 25% della superficie reale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
Abuso - superficie sanabile	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Catina/Deposito	sup lorda di pavimento	62,00	0,25	15,50
Area di sedime 1	sup lorda	25,00	0,30	7,50
Area di sedime 2	sup lorda	2.636,00	0,10	263,60
		<b>2.813,00</b>		<b>376,60</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al I semestre 2023).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'immobile identificato catastalmente al fg.72, p.la 529 del Comune di Benevento, si considera un abitazione civile di tipo economico aventi caratteristiche simili ed in buone condizioni. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:

Vm (valore medio di zona) = 690,00 €/mq.



**8.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 259.854,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	75,00	€ 690,00	€ 51.750,00
Abuso - superficie san- abile	15,00	€ 690,00	€ 10.350,00
Catina/Deposito	15,50	€ 690,00	€ 10.695,00
Area di sedime 1	7,50	€ 690,00	€ 5.175,00
Area di sedime 2	263,60	€ 690,00	€ 181.884,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 259.854,00
Valore corpo			€ 259.854,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 259.854,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.927,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	376,60	€ 259.854,00	€ 129.927,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.353,85
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Stato conservativo + 5%	€ 13.000,00
Conformità Impianti -5%	€ -13.000,00
Rifiniture + 2%	€ 5.200,00
Stato del fabbricato +2%	€ 5.200,00
Altri Fattori considerati: localizzazione, esposizione, piano, altezza, tipo fabbricato.	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 261.900,15</b>
---	---------------------



Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione Fotografica
3. Visure catastali
4. Formalità
5. Destinazione Urbanistica reperito c/o SIT Comune di Benevento (BN)
6. Computo Metrico
7. Comunicazioni Inviata/Ricevute

Benevento, 16 novembre 2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Francesco Finelli**

