

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

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **107/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.01.2022 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Michele Monteleone**

Custode Giudiziario: **avv. Fabrizio Mandato**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 73 sub 2) e corte es-**  
**terna (Fg 92 plla 70 sub 1) - PARTICELLA COMPOSTA -**

**Esperto alla stima:** geom. Marco Fasulo  
**Codice fiscale:** FSLMRC74R03A783V  
**Email:** studiotecnicofasulo@email.it  
**Pec:** studiotecnicofasulo@pec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pace Vecchia civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2) - PARTICELLA COMPOSTA –

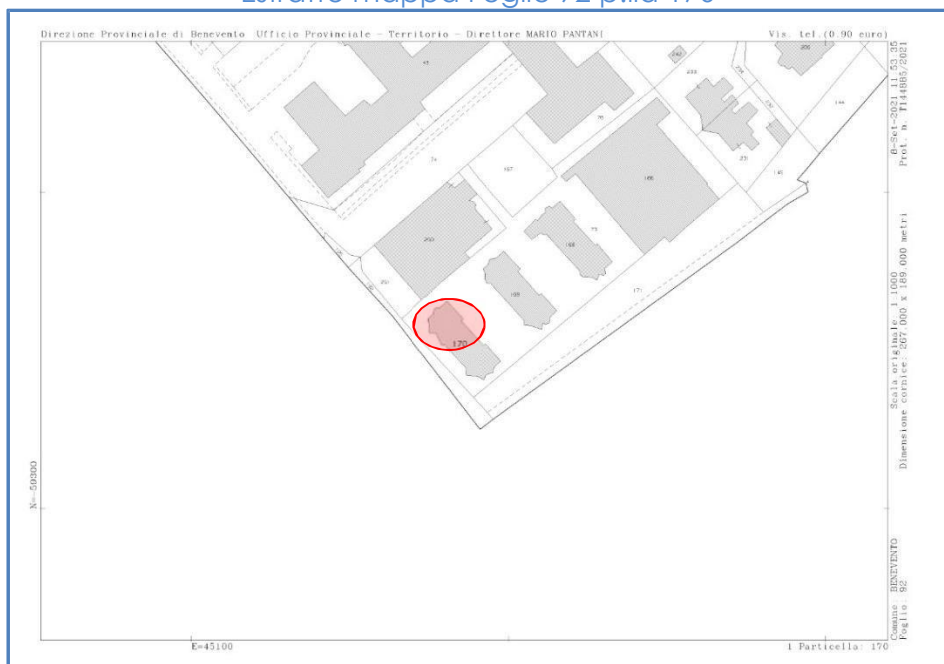


**Corpo:** A - Abitazione con corte esterna

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

indirizzo VIA ANGELO MAZZONI CIV. 3, comune Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 VANI, superficie 327 m2 totali - 316 m2 escl. aree esterne, rendita € 1141,37

Estratto mappa Foglio 92 p.lla 170



## 2. Stato di possesso

**Bene:** Quartiere Pacevecchia, via A. Mazzoni civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2) - PARTICELLA COMPOSTA -

**Corpo:** A - Abitazione con corte esterna

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

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Quartiere Pacevecchia, via A. Mazzoni civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2) - PARTICELLA COMPOSTA -

**Corpo:** A - Abitazione con corte esterna

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Quartiere Pacevecchia, via A. Mazzoni civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2) - PARTICELLA COMPOSTA - Nessuno oltre il precedente

## 5. Comproprietari

**Beni:** Quartiere Pacevecchia, via A. Mazzoni civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 170 sub 2) - PARTICELLA COMPOSTA -

**Corpo:** A - Abitazione con corte esterna

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Quartiere Pacevecchia, via A. Mazzoni civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2) - PARTICELLA COMPOSTA -

**Corpo:** A - Abitazione con corte esterna

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Quartiere Pacevecchia, via A. Mazzoni civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2)

- PARTICELLA COMPOSTA -

Corpo: A - Abitazione con corte esterna

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Quartiere Pacevecchia, via A. Mazzoni civ. 3 - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2)

- PARTICELLA COMPOSTA -

**Valore complessivo intero: € 419.186,00**

Beni in **Benevento (BN)**

Via Pace Vecchia civ. 3

**Lotto: 001 - Unità immobiliare (Fg 92 plla 170 sub 1) e corte esterna (Fg 92 plla 73 sub 2) –  
PARTICELLA COMPOSTA -**

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 con corte esterna.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento alla via A. Mazzoni civ. 3**

Unità immobiliare sita nel Comune di Benevento alla via A. Mazzoni civ. 3, composta da: \_

- Villa unifamiliare distribuita su 4 livelli – piano seminterrato composto da n. 2 locali di servizio, wc e taverna - piano terra composto da salone, wc e cucina – piano primo composto da n. 2 camere da letto, wc e studio – mansarda composta da camera da letto, wc e ripostiglio – il tutto censito al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 92 particella 170 sub 1, categoria A/2, Classe 3, consistenza 8,5 vani, Rendita € 1.141,37;
- Corte esterna alla villa di c.ca mq. 300,00 costituita da vialetti pavimentati per parcheggio auto ed aiule a verde – Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Fg 92 particella 73 sub 2

In visura catastale allegata i beni suddetti risultano essere una unica particella composta dall'unità immobiliare e dalla relativa corte esterna. Si allega, inoltre, elaborato planimetrico dal quale si comprende meglio quanto suddetto.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Nubile - Regime Patrimoniale: Separazione

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 72, particella 73, subalterno 2, indirizzo VIA ANGELO MAZZONI CIV. 3, Comune Benevento, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 VANI, superficie 327 m2 totali - 316 m2 escl. aree esterne, rendita € 1.141,37

**Note: Trattasi di una particella composta dalla n. 170 sub 1 (abitazione) e dalla n. 73 sub 2 (giardino pertinenziale) - VEDI VISURA CATASTALE ALLEGATA**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**; note: - I beni staggiti (Fg 92 p.la 170 sub 1 e Fg 92 p.la 73 sub 2) consistono nella particella composta dalla abitazione (particella 170 sub 1) e dal giardino esterno (particella 73 sub 2) pertinenziale all'abitazione - vedi visura catastale allegata.

**La conformità catastale, quindi, non è riscontrata a causa delle seguenti difformità:**

- Diversa distribuzione interna dei vani sia al piano seminterrato che in mansarda, con mancata indicazione della scala su ogni livello - occorre eseguire una variazione catastale;

**Regolarizza bili mediante:**Opportuna procedura DOCCA di aggiornamento delle planimetrie catastali.

**Oneri per aggiornamento € 1.200,00 (Euro milleduecento//00).**

Confini: Il bene confina a nord con proprietà privata (riportata al N.C.E.U. al Fg. 92 p.la 250 e 251), ad ovest con via pubblica (via Pacevecchia), a sud con proprietà privata (riportata al N.C.E.U. al Fg. 92 p.la 170 sub 2) e ad est con proprietà privata (riportata al N.C.E.U. al Fg. 92 p.la 73 sub 4)

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

L'unità immobiliare staggita sorge in una zona urbana posta nella zona alta a sud della città di Benevento. Il quartiere risulta essere una zona a prevalenza residenziale e, nelle immediate vicinanze, risultano essere presente scuole, ospedali, supermercati e attività commerciali di vario genere. La zona è servita da linee di trasporti urbani.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/uffici

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva contro omissis;

Importo ipoteca: € 202.357,96.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con corte esterna

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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:** omissis - con sede in omissis alla via omissis **proprietario/i ante ventennio** al **01/02/1993** . In forza di atto di assegnazione.

Note: La omissis è la società che ha costruito l'immobile.

**Titolare/Proprietario:** omissis **proprietario/i ante ventennio** al **22/04/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Barricelli, in data 02/02/1993, ai nn. 214765; registrato a Ufficio del Registro Benevento, in data 24/03/1993, ai nn. 1157.1/1993.

**Titolare/Proprietario:** omissis **proprietario/i ante ven- tennio** al **01/07/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nobile Mattei, in data 23/04/1994, ai nn. 3995; registrato a Ufficio del Registro Benevento, in data 24/10/1994, ai nn. 2184.1/1994.

**Titolare/Proprietario:** omissis **proprietario/i ante ventennio** al **09/04/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Iazeolla Fran- cesco, in data 02/07/2004, ai nn. 65986; registrato a Ufficio del Registro Benevento, in data 06/07/2004, ai nn. 6401.1/2004.

**Titolare/Proprietario:** omissis (Cod. Fisc. omissis) dal 10/04/2007 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Iazeolla Francesco, in data 10/04/2007, ai nn. 80114; registrato a Ufficio del Registro Benevento, in data 10/04/2007, ai nn. 3709.1/2007.

**7. PRATICHE EDILIZIE: Concessione Edilizia n. 1832 del 06/07/1988****Variante (alla predetta C.E.) n. 2357 del 1990 del 20/11/1989****Variante (alla predetta C.E.) n. 2569 del 1991 del 07/03/1991****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Non riscontrata.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	n. 34 del 26/07/2012 del Consiglio Comunale di Benevento
Zona omogenea:	B1- costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC). approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Benevento n. 27 del 27/07/2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	<p>Sono state realizzate delle volumetrie aggiuntive al progetto approvato. Tali volumetrie consistono in:</p> <p>1) un porticato realizzato in aderenza al prospetto nord del fabbricato, chiuso con vetrate su 3 lati. L'intero ambiente, di dimensioni di c.ca 4,00 m. x 4.00. risulta chiuso lungo tutto il suo perimetro e, quindi, genera nuova volumetria</p> <p>2) Un terrazzo al piano primo dell'immobile è stato chiuso con muratura ed infissi e con una copertura in legno adeguatamente impermeabilizzata. Le opere sopradescritte hanno dato vita ad un nuovo vano generando, quindi, nuova volumetria.</p> <p>3) Al piano terra risulta un locale utilizzato come</p>



	<p>ampliamento della zona giorno che, nel titolo autorizzativo ai tempi della edificazione, era destinato a garage.</p> <p>4) Al piano mansarda è stato edificato un WC e, l'intero piano, viene usato come abitazione nonostante avesse destinazione "deposito".</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comma 1 "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso....fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33 comma 1, 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". Circa la normativa urbanistica-edilizia vigente al momento della realizzazione del fabbricato, l'area oggetto di intervento ricadeva nella Zona F4 del PRG (zona destinata ad attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo di carattere sia pubblico che privato). L'intero intervento edificatorio, infatti, prevedeva la realizzazione di un fabbricato da adibire ad uso uffici (sia pubblici che privati) e la realizzazione di n. 4 corpi di fabbrica da adibire ad uso residenziale, tra cui anche il bene oggetto di stima. Si precisa, inoltre, che, come anche indicato nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 1832 del 06/07/1988, autorizzativo alla edificazione, il progetto assentito utilizzava tutta la potenzialità edificatoria del lotto.

Con riferimento allo strumento urbanistico attualmente vigente, i beni staggiti ricadono nella Zona B1 del PUC vigente. L'art. 90 delle NTA del PUC vigente stabilisce che: "La zona B [...] è una zona a larga prevalenza residenziale, totalmente o parzialmente edificata, assoggettabile a processi di conservazione, razionalizzazione dell'esistente e a nuovi insediamenti" e al comma 3 del predetto articolo: "**La zona del tipo B è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione, e della densità edilizie d'uso del suolo, che di sono riscontrate nello stato esistente**".

Come precedentemente illustrato, il fabbricato, così come rilevato in sede di sopralluogo, presentava difformità dal progetto assentito con C.E. n. 1832/1988 e successive varianti. Ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, gli incrementi di volumetrie riscontrati non si ritengono conformi né alla normative urbanistico-edilizia vigente al momento della edificazione del fabbricato, né alla normative urbanistica-edilizia attualmente vigente. Quindi, tutto ciò premesso, allo stato attuale non risultano sanabili:

- 1) il porticato (chiuso con opera murarie ed infissi) realizzato al piano terra;
- 2) la copertura del terrazzo al piano primo, e relativa chiusura con opere murarie ed infissi;
- 3) l'ampliamento della zona giorno utilizzando il locale garage attiguo.
- 4) Il piano mansarda, dai titoli autorizzativi consultati presso i competenti uffici che descrivono l'immobile "*svilupparsi su due livelli abitativi.....precisamente piano terra e piano primo*", non risulta essere abitabile (evidenziato anche nelle planimetrie catastali) e, sia per i fini urbanistici che per il calcolo delle consistenze, viene considerato locale deposito.

Tutto quanto sopradescritto viene riportato nei grafici allegati e nella relazione fotografica.

**Regolarizzabili mediante:** le opere suddette riferite ai punti n. 1 e 2 possono essere sanate solo mediante la rimozione delle medesime, mentre quelle riferite al punto n. 3 può essere sanata con il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la realizzazione della parete divisoria tra il garage e la zona giorno, con relative porta di accesso, e la realizzazione di un'adeguata apertura per ingresso auto in garage (come da progetto approvato). Per realizzare le opere sopradescritte occorre la redazione di una opportuna pratica edilizia (Segnalazione Certificata Inizio Attività) da presentare al competente ufficio del Comune di Benevento.

Riguardo la mansarda menzionata al punto n. 4, occorre rimuovere il w.c. e riportare i locali all'uso destinato (deposito).

**Oneri per la redazione della pratica edilizia: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento//00);**

**Oneri per la rimozioni ed adeguamenti: € 15.820,00 ( euro quindicimilaottocentoventi//00) secondo computo metrico estimativo redatto utilizzando il tariffario OO.PP. Regione Campania anno 2021.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione con corte esterna**

Unità immobiliare sita nel Comune di Benevento alla via Pace Vecchia (con ingresso anche da via Angelo Mazzone civ. 3) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 92, particella 170 sub 1 per l'unità immobiliare e, sempre la foglio 92, particella 73 sub 2 per quanto riferito alla corte esterna, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 327 mq., rendita catastale € 1.141,37. L'immobile consiste in una villa, con relativo giardino pertinenziale di c.ca mq. 300, distribuita su 4 livelli ed inserito in un complesso residenziale, realizzato tra la fine degli anni '80 e gli inizi dei '90, composto da n. 6 ville di . L'unità immobiliare è così distribuita: PIANO SEMINTERRATO, con taverna con camino, wc e diversi locali accessori; PIANO TERRA, con ingresso/salone, cucina ed 1 wc; PIANO PRIMO, con n. 2 camere da letto, studio e wc; MANSARDA, con camera da letto con cabina armadio, wc e locale deposito.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: Nubile - Regime Patrimoniale: Separazione Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'edificio è stato costruito nel: inizio lavori nel 1988 ed ultimato nel 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui n. 3 fuori terra e di cui n. 1 interrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile staggito è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature laterizio. Si sviluppa su un totale di 4 livelli con collegamento verticale tramite scala interna. L'abitazione è stata rifinita utilizzando tutti gli accorgimenti solitamente adoperati per la realizzazione delle civili abitazioni. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in parquet, con esclusione di alcuni locali tecnici dove sono in ceramica, gli infissi sono in legno con vetrocamera. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti di cui è solitamente dotata una civile abitazione. Impianto elettrico, televisivo e citofonico, impianto idro-sanitario. L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Vi è la presenza di aria condizionata alimentata da split e relative macchine esterne in quasi tutti gli ambienti. All'esterno vi è la presenza di un'ampia area da una zona pavimentata adibita a parcheggio auto e diverse zone con aiule verdi con presenza di diversi alberi e siepi di recinzione. L'intera proprietà è recintata e vi si può accedere tramite un cancello carraio automatizzato.

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con caldaia alimentata a metano e radiatori in alluminio
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	3 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato da CTU in data di sopralluogo del

12/09/2020 mediante puntatore laser (marca WURTH mod. WDM101), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di rilievo. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici (redatto secondo il "Codice Delle Valutazioni Immobiliari" edito dalla Agenzia delle Entrate):

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coefficiente incidenza	Superficie equivalente
<b>SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>				
<b>Piano primo</b>	Sup lorda di pavimento	76,23	1,00	76,23
<b>Piano secondo</b>	Sup lorda di pavimento	68,95	1,00	68,95
<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>				
<b>Piano seminterrato</b>	Sup lorda di pavimento	98,05	0,15	14,71
<b>Garage piano terra</b>	Sup. Lorda di pavimento	23,46	0,60	14,08
<b>Mansarda</b>	Sup lorda di pavimento	46,40	0,35	16,20
<b>Balconi e terrazzi</b>	Sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
<b>Balconi e terrazzi oltre 25mq.</b>	Sup lorda di pavimento	26,20	0,10	2,62
<b>Giardino di pertinenza</b>	Superficie netta	25,00	0,10	2,50
<b>Giardino di pertinenza Oltre i 25mq.</b>	Superficie netta	276,00	0,02	5,52
	<b>TOTALI</b>	<b>667,50 mq</b>		<b>209,56 mq</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Urbana

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il postulato afferma che il valore di un immobile è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione immobiliare è redatta. La valutazione dell'immobile può presentare differenti valori secondo il criterio di stima; nel caso di specie si prende in considerazione il Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

In altri termini la quantità di moneta necessaria che sarebbe disposta a spendere un acquirente ordinario per avere il bene immobile.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Uffici del Registro di BN (Agenzia delle Entrate) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PREZZI DI MERCATO PRATICATI IN ZONA (Comune di Benevento – zona Pacevecchia);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: valori agenzie immobiliari e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valore medio per abitazioni similari €2.100,00 m<sup>2</sup>;

Altre fonti di informazione: MEDIATORI ED ESPERIENZA PROFESSIONALE.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione con corte esterna. Abitazione di tipo civile [A2]

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato il criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando come parametro tecnico il metro quadrato. Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio di mercato (€/mq.) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc... Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte delle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito da C.T.U. dopo il sopralluogo.

Si precisa che nella presente valutazione non vengono presi in considerazione i dati forniti dall'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito al 1° semestre 2021 (che riporta un valore min/max pari ad € 1.300,00/1.500,00) che si ritengono eccessivamente lontani dai reali valori di mercato considerando gli importi delle compravendite, di immobili simili a quello staggito, effettuate negli ultimi periodi che sono superiori a quelli forniti dall'OMI. Inoltre, al fine di raccogliere dati oggettivi, lontani dal parere unico del C.T.U., si è proceduto a raccogliere opportune informazioni per meglio conoscere le caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- La richiesta di mercato per acquisto di immobili con caratteristiche simili a quello staggito;
- La localizzazione dell'immobile rispetto al centro ed ai servizi di quartiere;
- L'anno di realizzazione e lo stato manutentivo;
- Le finiture e la consistenza del bene.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Non residenziale	64,38	€ 2.100,00	€ 135.198,00
Residenziale	145,18	€ 2.100,00	€ 304.878,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione con corte esterna	Abitazione di tipo civile [A2]	209,56	€ 440.076,00	€ 440.076,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.520,00

Costo cancellazione oneri e regolarità: € 370,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 419.186,00

Data generazione:  
28/12/2021

L'Esperto alla stima  
**geom. Marco Fasulo**

**Allegati:**

- 1 Visura catastale storica;
- 2 Planimetria catastale;
- 3 Estratto di mappa;
- 4 Elaborato planimetrico;
- 5 Estratto PUC (Piano Urbanistico Comunale);
- 6 Ispezione ipotecaria;
- 7 Concessione Edilizia n. 1832/88;
- 8 Quotazione OMI;
- 9 Elaborati grafici con rappresentazione dello stato di fatto;
- 10 Relazione fotografica.