

---

Tribunale di Benevento  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: FIDITALIA SPA

contro: |  
|

N° Gen. Rep. 54/2024  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Rita Maio  
**Codice fiscale:** MAIRTI72R48A783C  
**Studio in:** Via Adelperga 9 - Benevento  
**Email:** architetto.ritamaio@gmail.com  
**Pec:** rita.maio@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** F.12 P.IIa 755 sub-1

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

, foglio 12, particella 755, subalterno 1, indirizzo Via Basso Casale n.2, piano S1-T-1-2, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, superficie ToT. 194 mq - ToT. escluse aree scoperte 190 mq, rendita € 735,95

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** F.12 P.IIa 755 sub-1

**Possesso:** Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** F.12 P.IIa 755 sub-1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 – Appartamento

**Creditori:** FIDITALIA SPA

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** F.12 P.IIa 755 sub-1

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** F.12 P.IIa 755 sub-1

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** F.12 P.IIa 755 sub-1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA BASSO CASALE N. 2 - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** 226.442,19



Beni in **San Nicola Manfredi (BN)**

Località/Frazione

VIA BASSO CASALE N. 2

**Lotto: 001 - Appartamento**

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: F.12 P.IIa 755 sub-1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA BASSO CASALE N. 2

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 - in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 - in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

foglio 12, particella 755, subalterno 1, indirizzo Via Basso Casale n.2, piano S1-T-1-2, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, superficie ToT. 194 mq - ToT. escluse aree scoperte 190 mq, rendita Euro 735,95

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 1/2 in regime di separazione di beni - 1/2 in regime di separazione dei beni

**Confini:** La p.IIa 755 sub 1 confina a NORD con le p.IIe 754-753 - ad OVEST con la Strada Provinciale 18 - a Sud con la p.IIa 661 - ad EST con la p.IIa 752

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **Piano Seminterrato** vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, attraverso la realizzazione di un vano deposito, la demolizione di un tramezzo creando un ambiente unico Garage/Cantina, ed il locale deposito è stato trasformato in bagno.

- **Piano Terra** demolizione tramezzo creando un unico ambiente ingresso/soggiorno.

- **Piano Sottotetto** sono stati realizzati tre vani ed un bagno.

Da una prima verifica effettuata sulla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di San Nicola Manfredi, risulta una distribuzione degli spazi modificata rispetto al progetto assentito.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale Planimetria Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria diversa distribuzione degli spazi

DOCFA VARIAZIONE CATASTALE: € 150,00



ONORARIO TECNICO: € 600,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile staggito, riportato nel NCEU del Comune di San Nicola Manfredi (BN) al F. 12 p.lla 755 sub-1, Categoria A/2 - Classe 7 - Consistenza 9,5 vani - Rendita € 735,95, dalle ricerche emerse dall'ufficio Territoriale di Benevento dell'Agenzia delle Entrate, risulta intestato alla ditta:

. Da una prima verifica fatta confrontando le planimetrie presenti agli atti e lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo di accesso, la sottoscritta ha riscontrato le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Il bene oggetto della procedura è sito alla Via Basso Casale n. 2, nella frazione Santa Maria Ingrisione del Comune di San Nicola Manfredi, da cui dista circa 1 Km - zona a destinazione prevalentemente residenziale, in un contesto rurale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Zona B - Completamento a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed agricole

**Importanti centri limitrofi:** Benevento - San Giorgio del Sannio - San Martina Sannita - Avellino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline di Benevento.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Sozi Carafa-Chiesa di San Nicola.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus San Nicola Manfredi - Benevento 7 km, Stazione di Benevento 7 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Ipoteca Volontaria; Ipoteca volontaria iscritta presso L'ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento il giorno 2 agosto 2010 ai n.ri 9445/1369 a favore di Banca Societe Generale Mutui Italia sps con sede a Milano, Codice Fiscale 05774590961 e contro i signori \_\_\_\_\_ a garanzia di mutuo concluso con atto in data 30 luglio 2010 n. 37487/13441 di Repertorio, a rogito del Notaio Romano Ambrogio, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 370.000,00 di cui Euro 185.000,00 per capitale.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Pignoramento; Iscritto/trascritto in data 01/12/2023 ai nn. 13668/10871; Pignoramento noto dell' Ufficiale Giudiziario di Benevento n. 1231 di



repertorio in data 17 aprile 2024 trascritto presso L'ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento in data 21 maggio 2024 ai n. ri 6320/4966 a favore di Fidelity sps con sede a Milano, Codice Fiscale 08437820155 e contro i signori

Dati precedenti relativi ai corpi: F.12 P.Ila 755 sub-1

## 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 insolte alla data della perizia:** Dato non reperito

**Millesimi di proprietà:** 1/2 in regime di separazione dei beni 1/2 in regime di separazione dei beni

**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:** Dato non reperito

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

Note: Pratica n. BN0271852 in atti dal 14-11-2008

**Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di compravendita - a rogito di lazeola Francesco, in data 30/03/2009, ai nn. 84055.

Note: Nota presentata con Modello Unico n. 3196.1/2009 Reparto PI di Benevento in atti dal 03/04/2009

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a Costruire n° 58 del 09/01/2006

NOTE: Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Manfredi non è stato possibile rinvenire tale documentazione.

Tipo pratica: DIA di Variante in corso d'opera



Per lavori: Costruzione di n. 2 edifici a schiera  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data al n. di prot. 1873

Intestazione:  
 Tipo pratica: Agibilità

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto delle planimetrie di progetto assentito e dai sopralluoghi effettuati dal CTU sono emerse le seguenti irregolarità: Modeste Variazioni funzionali interne al piano seminterrato e piano terra.

- **Piano Seminterrato** vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, attraverso la realizzazione di un vano deposito, la demolizione di un tramezzo creando un ambiente unico Garage/Cantina, ed il locale deposito è stato trasformato in bagno.

- **Piano Terra** demolizione tramezzo creando un unico ambiente ingresso/soggiorno.

- **Piano Sottotetto** sono stati realizzati tre vani ed un bagno.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Diritti di segreteria: € 150,00

Sanzioni: € 1.032,00

Salvo conguaglio da parte dell'amministrazione

Oneri Totali: **€ 1.182,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Il parco \_\_\_\_\_, in cui è inserito il fabbricato oggetto della procedura, come emerso dalla documentazione ricercata e rinvenuta negli archivi comunali, è stato costruito nel 2006 e successiva variante nel 2008. I grafici riportati nel progetto assentito non sono conformi a quanto è stato rilevato durante il sopralluogo di accesso all'immobile. Dal raffronto fatto con le planimetrie di progetto è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabili sotto il profilo urbanistico.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 04/03/2019
Zona omogenea:	Zona B - Completamento
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla presente relazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO



pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF 1..25 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	10,50 M
Volume massimo ammesso:	70% - 30% VOLUME COMPLESSIVO REAL-IZZABILE
Altro:	DF= 10 M PER PARETI FINESTRATE DC= 5M A CONFINE CON PARETI NON FINESTRATE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica;  
**note:** Dal raffronto fatto con le planimetrie di progetto e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse delle irregolarità, meglio descritte alla sezione edilizia.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto F.12 P.IIa 755 sub-1

Trattasi di un fabbricato del tipo villetta a schiera inserito in un ampio corpo di fabbrica (individuato negli elaborati progettuali come blocco B) costituito da altre tre unità immobiliari non oggetto di esecuzione. Il blocco B unitamente al blocco A costituiscono un parco edilizio denominato "Parco" in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento. L'immobile (Villetta) oggetto di esecuzione si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Tutti i blocchi edilizi sono disposti a schiera, l'accesso al Parco avviene dalla Starda Provinciale SP18. L'immobile staggito si compone di:

- Piano Seminterrato dove vi è Garage/Cantina - WC;
- Piano Terra composto da Ingresso/Soggiorno con accesso al giardino attraverso una rampa di scala collocata all'esterno del balcone - WC - Cucina;
- Piano Primo da tre camere da Letto e W.C.;
- Piano Sottotetto abitabile composto da tre vani ed un-WC.

I quattro livelli sono collegati tra di loro da una scala interna. L'abitazione è dotata di finiture civili di tipo economico, di impianto idrico, termico e idraulico che a seguito della sola ispezione visiva sono risultati funzionali.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 - in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 - in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **343,93**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50/2.75

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

Stato di manutenzione generale: buono



Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni di sopralluogo è stata eseguita anche un'analisi mirata all'individuazione visiva di eventuali patologie edilizie ovvero ammaloramenti di parte murarie. Nella fattispecie, apparentemente, l'intero immobile non è caratterizzato da dissesti strutturali o fenomeni di degrado importanti, a meno di qualche fenomeno di degrado superabile con ordinari interventi di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Ingresso pedonale
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Ingresso carrabile
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>gomma</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Note	Agibilità del 24.11.2009

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto termico con caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Note	Agibilità del 24.11.2009

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale:

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;



- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
  - 30% per i primi 25 mq e 10% la quota eccedente dei balconi e terrazze scoperti comunicanti con vani principali;
  - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
  - 35% dei patii e porticati;
  - 60% delle verande;
  - 15% dei giardini di appartamento;
  - 10% fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2% dei giardini di ville e villini.
- Quindi la consulente effettuerà la stima del bene tenendo conto anche delle irregolarità riscontrate, in quanto sanabili sotto il profilo urbanistico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
W.C Piano Seminterrato	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
Garage/Cantina Piano Seminterrato	sup reale lorda	48,36	0,50	24,18
Dep. Piano Seminterrato	sup reale lorda	0,89	0,50	0,45
Soggiorno Piano Terra	sup reale lorda	37,88	1,00	37,88
W.C. Piano Terra	sup reale lorda	5,41	1,00	5,41
Cucina Piano Terra	sup reale lorda	12,76	1,00	12,76
Dis. Piano Terra	sup reale lorda	1,87	1,00	1,87
Balcone Piano Terra	sup reale lorda	5,35	0,30	1,61
Giardino Piano Terra fino a 25 mq	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino Piano Terra l'eccedenza	sup reale lorda	50,34	0,02	1,01
Posto Macchina	sup reale lorda	11,96	0,20	2,39
W.C. Piano Primo	sup reale lorda	6,80	1,00	6,80
Letto Piano Primo	sup reale lorda	13,68	1,00	13,68
Letto Piano Primo	sup reale lorda	15,12	1,00	15,12
Letto Piano Primo	sup reale lorda	17,12	1,00	17,12
Dis. Piano Primo	sup reale lorda	7,33	1,00	7,33
Balconi Piano primo	sup reale lorda	12,48	0,30	3,74
W.C. Piano Sottotetto	sup reale lorda	5,59	0,80	4,47
Vano Piano Sottotetto	sup reale lorda	17,18	0,80	13,74
Vano Piano Sottotetto	sup reale lorda	15,11	0,80	12,09
Vano Piano Sottotetto	sup reale lorda	11,76	0,80	9,41
Dis. Piano	sup reale lorda	7,94	0,80	6,35



Sottotetto				
Balcone Piano Sottotetto	sup reale lorda	6,00	0,30	1,80
		<b>343,93</b>		<b>209,71</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024/1

Zona: San Nicola Manfredi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

In generale, per comprendere in che cosa consiste la stima di un bene, è fondamentale evidenziare, che il più probabile valore di mercato dei beni immobili, nella prassi consolidata si ottiene principalmente, utilizzando il metodo di "stima sintetico - comparativo". Tale procedimento si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo numero di beni con determinate caratteristiche, sono venduti a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile affermare che anche il bene da stimare con caratteristiche simili, una volta immesso sullo stesso mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Per il bene da stimare, sono state quindi effettuate approfondite ricerche di mercato, al fine di ottenere una sufficiente quantità di informazioni su beni con caratteristiche simili nella zona in esame. Quindi, sulla base di tali informazioni, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone di esame e gli opportuni coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato possibile ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. È importante evidenziare, inoltre, che prima di procedere alla stima, è stato preventivamente effettuata una approfondita ricerca ipo-catastale, urbanistica oltre che accurati sopralluoghi, per valutarne l'effettivo stato di fatto e ogni altro elemento utile, alla corretta valutazione ed alienabilità del bene oggetto di pignoramento. In riferimento al centro abitato del comune di San Nicola Manfredi, L'OMI definisce un valore commerciale delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale compreso tra un minimo di 900,00 €/mq e un massimo 1200,00 €/mq, riferiti al semestre 1 anno 2024. Si stabilisce pertanto al bene



pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 1050,00 €/mq. Tale valore sarà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, detti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo perfettamente rispondente all'immobile oggetto di stima. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi, ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta: Vm (Valore medio di zona) = 1.100 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Nicola Manfredi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Nicola Manfredi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI 2024/1 Abitazioni civili Min. 900 - Max. 1.200.

Indagini di mercato (Agenzia Immobiliari) Valori medi di zona: min. 617,00 €/mq - max 1.114 €/mq;

Altre fonti di informazione: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, la consulente 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)) ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I.

## 8.3 Valutazione corpi:

### F.12 P.IIa 755 sub-1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230.681,00.

<i>Destinazione</i>		<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
W.C	Piano	8,00	€ 1.100,00	€ 8.800,00
Seminterrato				
Garage/Cantina	Pi-	24,18	€ 1.100,00	€ 26.598,00
ano Seminterrato				
Dep.	Piano	0,45	€ 1.100,00	€ 495,00
Seminterrato				
Soggiorno	Piano	37,88	€ 1.100,00	€ 41.668,00
Terra				
W.C.	Piano Terra	5,41	€ 1.100,00	€ 5.951,00
Cucina	Piano Terra	12,76	€ 1.100,00	€ 14.036,00
Dis.	Piano Terra	1,87	€ 1.100,00	€ 2.057,00



Balcone Piano Terra	1,61	€ 1.100,00	€ 1.771,00
Giardino Piano	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
Terra fino a 25 mq			
Giardino Piano	1,01	€ 1.100,00	€ 1.111,00
Terra l'eccedenza			
Posto Macchina	2,39	€ 1.100,00	€ 2.629,00
W.C. Piano Primo	6,80	€ 1.100,00	€ 7.480,00
Letto Piano Primo	13,68	€ 1.100,00	€ 15.048,00
Letto Piano Primo	15,12	€ 1.100,00	€ 16.632,00
Letto Piano Primo	17,12	€ 1.100,00	€ 18.832,00
Dis. Piano Primo	7,33	€ 1.100,00	€ 8.063,00
Balconi Piano primo	3,74	€ 1.100,00	€ 4.114,00
W.C. Piano Sot- totetto	4,47	€ 1.100,00	€ 4.917,00
Vano Piano Sot- totetto	13,74	€ 1.100,00	€ 15.114,00
Vano Piano Sot- totetto	12,09	€ 1.100,00	€ 13.299,00
Vano Piano Sot- totetto	9,41	€ 1.100,00	€ 10.351,00
Dis. Piano Sot- totetto	6,35	€ 1.100,00	€ 6.985,00
Balcone Piano Sot- totetto	1,80	€ 1.100,00	€ 1.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230.681,00
Valore corpo			€ 230.681,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 230.681,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F.12 P.IIa 755 sub-1	Abitazione di tipo civile [A2]	209,71	€ 230.681,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.306,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.932,00
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:	<b>€ 226.442,19</b>
---	---------------------



## Allegati

- 1) VISURA STORICA IMMOBILE
- 2) ESTRATTO DI MAPPA
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE
- 4) Norme PUC
- 5) PRATICA EDILIZIA - DIA
- 6) PRATICA EDILIZIA - PROGETTO
- 7) ABITABILITA'
- 8) RILIEVO DIFFORMITA' PIANO SEMINTERRATO
- 9) RILIEVO DIFFORMITA' PIANO PIANO TERRA
- 10) RILIEVO DIFFORMITA' PIANO PRIMO
- 11) RILIEVO DIFFORMITA' PIANO SOTTOTETTO
- 12) RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:  
01-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Rita Maio**

