

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **75/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2025 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice REMO FERRARO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unità immobiliare composta**  
**da porzione di fabbricato, androne**  
**aperto comune, scala esclusiva e area**  
**corte comune.**

**Esperto alla stima:** Arch. Elio Tagliatela Scafati  
**Codice fiscale:** TGLLEI66A25A783R  
**Studio in:** Via Vitulanese 30 - 82016 Montesarchio  
**Telefono:** 0824835929  
**Email:** eliots2006@libero.it  
**Pec:** elio.tagliatelelascafati@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 4, particella 171, 172, 167, indirizzo Via San Giovanni (Vico Izzo 5), piano T-1, comune Bucciano, categoria A4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 100 m2 Superficie totale escluse aree scoperte, rendita € 178,95.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal OMISSIS senza alcun titolo.

**Indennità di occupazione o canone mensile di locazione:** il più probabile **canone di locazione mensile** è **180,00 €/mese**.

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

**Bene:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via San Giovanni - Vico Izzo, 5 - Bucciano (BN) - 82010

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.

**Valore complessivo intero bene: 26.560,00.**

**Beni in Bucciano (BN)**  
Località/Frazione  
Via San Giovanni - Vico Izzo, 5

**Lotto: 001 - Unità immobiliare composta da porzione di fabbricato, androne aperto comune, scala esclusiva e area/corte comune.**

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 (UNICO).**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bucciano (BN) CAP: 82010, Via San Giovanni (Vico Izzo 5)**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore:

OMISSIS è deceduto nel Comune di OMISSIS il OMISSIS.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Note: Con decreto del 27/02/2020, il Tribunale di Benevento ha nominato CURATORE dell'eredità giacente l'Avv. Ornella Palmieri, con studio in Benevento - 82100 - Viale Martiri d'Ungheria 13.**

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

Intestazione:

**OMISSIS**, foglio 4, particella 171, 172, 167, indirizzo Via San Giovanni (Vico Izzo 5), piano T-1, comune Bucciano, categoria A4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 100 m2 Superficie totale escluse aree scoperte, rendita € 178,95.

Derivante da:

TRASCRIZIONE A FAVORE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS.

Pubblico ufficiale notaio OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Nel documento sono indicati anche gli identificativi catastali originari dell'immobile attuale.

**BUCCIANO (BN): catasto fabbricati**

Foglio 4 Particella 171

Foglio 4 Particella 172

Foglio 4 Particella 167

Foglio 4 Particella 166 Subalterno 22 (soppressa)

Foglio 4 Particella 162 (soppressa)

Confini:

Unità immobiliare composta da quattro vani e mezzo catastali, distribuiti tra il piano terra ed il piano primo con relative pertinenze. Androne comune aperto. Un vano adibito a cucina al piano terra e soprastante vano al piano primo con scala esclusiva e wc. Un secondo vano al piano primo, sovrapposto ai beni degli eredi di OMISSIS, comunicante direttamente con il vano esposto precedentemente e collegato al cortile posteriore con una scalinata esterna in comune con gli eredi di OMISSIS. Un vano è presente a piano terra nella parte retrostante il fabbricato. L'intera unità immobiliare risulta confinante con cortile comune, beni OMISSIS, eredi OMISSIS, beni OMISSIS.

**Note:** L'immobile è riportato nel catasto fabbricati al Foglio 4 Particella 171, 172, 167.  
**Le particelle sono tutte graffate.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non sono state riscontrate irregolarità catastali. **La distribuzione degli spazi interni, verificata durante il sopralluogo è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale acquisita.** Non sono presenti cambiamenti: vi è conformità tra la planimetria catastale depositata in Catasto e lo stato di fatto.

**Note:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati negli atti catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Benevento, come si evince dalla visura e planimetria catastale, ma per VARIAZIONE MODIFICATIVO del 25.05.2011 l'immobile attuale è identificato al catasto fabbricati dalle particelle 167, 171 e 172 tutte graffate, mentre la 162 e la 166 subalterno 22 sono state sopresse. Nell'atto di pignoramento e nell'atto di proprietà sono presenti tutte le particelle, anche quelle sopresse.

Le particelle suddette sono riportate al catasto terreni con la vecchia numerazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

*Note generali: L'immobile è riportato nel catasto fabbricati al Foglio 4 Particella 171, 172, 167. Le particelle sono tutte graffate.*

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

Il Comune di Bucciano, come rilevabile dalla carta della pianificazione comunale del PUC, è caratterizzato da due aree centro storico non contigue. L'unità immobiliare in oggetto è in una delle due aree centro storico, località Pastorano: trattasi di zona molto tranquilla confinante con le aree agricole circostanti. La zona è molto vicina anche ad un'area con verde pubblico attrezzato e parcheggi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Montesarchio, Sant'Agata dei Goti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Taburno.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Benevento, Montesarchio, Sant'Agata dei Goti..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Possesso:**

Occupato dal OMISSIS senza alcun titolo.

**Note:** Il bene è occupato dal OMISSIS in virtù di accordi pregressi con il padre del debitore esecutato, al quale, come lui ha dichiarato, non ha mai versato alcuna indennità. Non vi è contratto di affitto. Il debitore esecutato OMISSIS è deceduto il OMISSIS. Anche il padre del debitore esecutato (dichiarazione del OMISSIS) è deceduto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 09/09/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Benevento in data 15/09/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 72.000,00;

Importo capitale: € 108.000,00.

**Note:** Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS , per capitale € 72.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 108.000,00, durata 28 anni.

**I CREDITI SONO STATI CEDUTI OMISSIS.**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ;

Derivante da:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2024 al n. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Benevento in data 27/06/2024 ai nn. OMISSIS .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna.

**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:** No.

**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:**

**OMISSIS proprietario ante ventennio al 09/09/2008.**

In forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS .

Pubblico ufficiale notaio OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS.

A OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà l'immobile è pervenuto per ATTO DI DONAZIONE da:

- OMISSIS nata a Bucciano (Bn) in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà.

A OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a **5/6** di piena proprietà l'immobile è pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA da:

- OMISSIS nata a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
- OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
- OMISSIS nata a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
- OMISSIS nata a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
- OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà;
- OMISSIS nata OMISSIS in data OMISSIS per i diritti pari a **1/6** di piena proprietà.

**Titolare/Proprietario:**

**OMISSIS dal 09/09/2008 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a sede OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Note:** PROVENIENZA VENTENNALE.

TRASCRIZIONE A FAVORE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS.

Pubblico ufficiale notaio OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS. ATTO TRA VIVI - COM-  
PRAVENDITA.

A OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a **1/1** di piena proprietà l'immobile è pervenuto da:

- OMISSIS nata a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a **100/540**;
- OMISSIS nato a OMISSIS in data OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a **440/540** di piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Intervento di Recupero del Fabbricato

Per lavori: Recupero del fabbricato

**NOTE: La pratica di Recupero del fabbricato presentata in Municipio è stata approvata.**

**LAVORI EFFETTUATI NELL'ANNO 1987.**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	Giunta Comunale N.48/2021 del 01.07.2021
Zona omogenea:	Centro storico (zona A) - Piano di Recupero
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) di concerto con il Piano Urbanistico Comunale (PUC), alle NTA del PUC, ed alle Leggi Nazionali e Regionali.
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

Altro:	Centro storico non c'è alcuna residua potenzialità edificatoria.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è composta da quattro vani, distribuiti tra il piano terra ed il piano primo. L'ingresso al n.5 di Vico Izzo è un androne aperto comune, dove è presente la porta d'ingresso della scala principale, che consente di accedere al piano primo, formato da 2 vani contigui comuni\_ cantanti tra loro. Il wc è nella scala esclusiva (vedi planimetria catastale).

Nell'androne comune al piano terra vi è la porta d'ingresso della cucina; nell'androne vi è anche un passaggio coperto (vedi planimetria e foto) che permette l'accesso al cortile posteriore.

Il vano adibito a cucina è sotto uno dei due vani al piano primo.

Il secondo vano al piano primo, sovrapposto ai beni di altra unità immobiliare è collegato direttamente al cortile posteriore con una scalinata esterna in comune con altra unità immobiliare.

Un secondo vano al piano terra è nella parte retrostante del fabbricato, con accesso dal cortile posteriore.

L'edificio è in muratura portante di tufo.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore:

Il sig. OMISSIS è deceduto nel OMISSIS il OMISSIS.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: terra / primo

L'edificio è stato costruito nel: precedente il 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 di Vico Izzo in Via San Giovanni (centro storico).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: **mediocre-sufficiente**.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha avuto un intervento di recupero nel 1987.

**La maggior parte dell'unità immobiliare**, cioè la cucina al piano terra e i due vani al piano primo, compresa la scala esclusiva, sono in condizioni di manutenzione sufficienti. Il bagno ha bisogno di manutenzione.

**Il vano al piano terra**, posteriore, non compreso nell'intervento di recupero di cui sopra (1987), presenta segni di usura: necessita di interventi di manutenzione immediata. La scala esterna in comune con altra proprietà ha bisogno di intervento di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive e caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>copertura a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Fabbricato recuperato (escluso il vano a piano terra retrostante).
Copertura	tipologia: <b>copertura piana non calpestabile</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Vano a piano terra retrostante (parte del fabbricato che non è stata recuperata nel 1987). Note: Condizioni non sufficienti, almeno l'impermeabilizzazione dovrebbe essere rifatta urgentemente.
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Fabbricato recuperato (escluso il vano a piano terra retrostante). <b>Note:</b> I solai tra piano terra e primo e i solai tra piano primo e sottotetto sono stati completamente rifatti nell'intervento di recupero nell'anno 1987.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti.</b> Riferito: finestra nel corpo scala. Note: Si tratta di vecchi infissi esterni in alluminio come si installavano alla fine degli anni "80.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>  Riferito: porta ingresso scala principale e porta ingresso cucina. Note: Si tratta di vecchi infissi esterni in alluminio come si installavano alla fine degli anni "80.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b>  materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>scuretti</b>  materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti.</b> Riferito: infisso presente nel vano posteriore al piano primo.

Note: Si tratta di vecchi infissi esterni in alluminio come si installavano alla fine degli anni "80.

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente**  
 materiale: **legno**  
 protezione: **inesistente**  
 condizioni: **sufficienti.**

Riferito limitatamente a: infisso presente nel vano piano primo anteriore

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente**  
 materiale: **alluminio**  
 protezione: **inesistente**  
 condizioni: **sufficienti.**

Riferito: infisso presente nel bagno.

Note: Si tratta di vecchi infissi esterni in alluminio come si installavano alla fine degli anni "80.

Pareti esterne

materiale: **muratura di tufo**  
 coibentazione: **inesistente**  
 rivestimento: **intonaco**  
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres**  
 condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Fabbricato recuperato (escluso il vano a piano terra sul retro).

Scale

posizione: **composta da 3 rampe brevi** rivestimento: **marmo**  
 condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Scala principale interna esclusiva.

**Impianti:**

Elettrico

tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **legna**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni impianto: **sufficienti.**

Note: L'occupante riferisce che il termocamino non è funzionante.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Vecchio termocamino a legna
Stato impianto	Non funzionante.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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

**Note generali impianti:** L'unità immobiliare non è collegata al gas metano. In cucina il piano cottura è funzionante con il gas gpl in bombole. L'acqua calda sanitaria è fornita da un vecchio scaldino elettrico.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare da stimare, consideriamo la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto maggior \_

mente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie del fabbricato è eseguito sulla base della planimetria catastale ufficiale verificata durante il sopralluogo. La superficie commerciale dell'immobile risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La superficie delle per

tinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per balconi, terrazze 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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
		<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I semestre 2024

Zona: Bucciano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 700

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Tecnocasa - Agenzia di Montesarchio;

Tecnorete - Agenzia di Montesarchio;

Dori immobiliare - Agenzia di Montesarchio.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 350-400 per fabbricati in condizioni quasi sufficienti, in centro storico, con simili caratteristiche tecniche e uguale periodo costruttivo;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare Agenzia delle Entrate..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

**€ 32.560,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	100,00	€ 370,00	€ 37.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.000,00
Difficoltà intrinseche fruibilità-vivibilità del bene immobiliare detrazione			€ -4.440,00
Valore corpo			€ 32.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.560,00

**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 di tipo popolare [A4]	100,00	€ 32.560,00	€ 32.560,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: non specificato

Adeguamento della stima: decurtazione per stato di manutenzione (costo per risolvere alcuni problemi di manutenzione). € -6.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:****Valore immobile più probabile**, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**€ 26.560,00****9. Indennità di occupazione o canone di locazione.**

Il canone di locazione è calcolato facendo riferimento al libero mercato (agenzie immobiliari) e ai valori estimativi OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, per destinazioni d'uso residenziali di tipo economico nello stato conservativo normale di zona, con le opportune detrazioni per le difficoltà intrinseche di fruibilità presenti e operando le decurtazioni per lo stato di fatto in cui si trova l'unità immobiliare. Il più probabile **canone di locazione** mensile, avendo presente che il valore OMI si riferisce alla superficie netta calpestabile, è:

**180,00 €/mese**

**Elenco allegati:**

I)

1. Verbale di sopralluogo.
2. Visure catastali attuali.
3. Visure catastali storiche.
4. Planimetria catastale.

II)

1. Ispezione ipotecaria.
2. Copia atto di proprietà (per consultazione).
3. Quotazioni immobiliari banca dati OMI.
4. Progetto intervento di recupero del fabbricato.

III)

1. Allegato fotografico.

Data generazione:  
04-02-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elio Tagliatela Scafati**