

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Olympia SPV S.r.l.

contro:



N° Gen. Rep. **107/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Unità abitativa in edificio bifamiliare con terreno alla via Taburno snc _ Amorosi (Bn)

Esperto alla stima: arch. Rosanna Lorusso
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al n° 268

c.f.: LRSRNN65L52A783T ---- p.iva 01008750620
polizza professionale n° 013 00429125 – stipulata con GENERALI INA Assitalia

viale Mellusi n° 51 – 82100 Benevento

e mail : arch.rosannalorusso@gmail.com
pec: rosanna.lorusso2@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il 10.12.XXXX

XXXX XXXX nata a XXXX il 10.08.XXXX ,

foglio 3, part. 24 e 173, subalterno 3, indirizzo via Taburno snc, piano T- 1°, comune Amorosi, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani,

superficie Totale mq 206; Escluse aree scoperte mq 197,00, rendita € € 469,98

Corpo: B _ TERRENI

Categoria: agricolo

XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il 10.12.XXXX

XXXX XXXX nata a XXXX il 10.08.XXXX ,

sezione censuaria Amorosi foglio 3, particella 25, qualità seminativo arbor.

classe 2, superficie catastale mq 390, reddito dominicale: € 3,83, reddito agrario: € 2,42,

sezione censuaria Amorosi foglio 3, particella 26, qualità seminativo arbor.,

classe 2, superficie catastale mq 380, reddito dominicale: € 3,73, reddito agrario: € 2,36,

2. Stato di possesso

Bene: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Possesso: Libero

Corpo: B _ TERRENI

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B _ TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Creditori Iscritti: Olympia SPV S.r.l.

Corpo: B _ TERRENI

Creditori Iscritti: Olympia SPV S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B _ TERRENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Misure Penali: NO

Corpo: B _ TERRENI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B _ TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Taburno snc - Amorosi (BN) - 82031

Lotto: 001 - UNITA' ABITATIVA e TERRENO

Valore complessivo intero: € 143.124,50

Beni
alla via Taburno snc
Amorosi (BN)

Lotto: 001
UNITA' ABITATIVA e TERRENO

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 _ UNITA' ABITATIVA.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Taburno snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX –

Residenza: via Piave n 29_ Pomezia (RM)

Stato Civile: Coniugato - Data Matrimonio: 01-01-1970

Eventuali comproprietari:

XXXX

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXX XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX

Residenza: via Taburno n 1- Amorosi (Bn)

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXXXXXXXXnato a XXXXXXXX il 10.12.XXXX

XXXX XXXX nata a XXXX il 10.08.XXXX ,

foglio 3, particella 24 e 173, subalterno 3,

indirizzo via Taburno snc, piano T- 1°, comune Amorosi,

categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale mq 206;

Escluse aree scoperte mq 197,00, rendita € € 469,98

Derivante da:

Variazione nel classamento del 22.07.2016

Pratica n. BN0053946 in atti dal 22.07.2026 Variazione di classamento (n.7058.1/2016)

Confini:

fronte NORD part. 158

fronte SUD part. 29

fronte EST part .29

fronte OVEST part 24 sub 3
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B _ TERRENI.

agricolo sito in via Taburno snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX

Stato Civile: Coniugato - Data Matrimonio: 08052026

Eventuali comproprietari:

XXXX

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXX XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

XXXX

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

XXXX XXXX nato a XXXXXXXX il 10.12.XXXX

XXXX XXXX nata a XXXX il 10.08.XXXX ,

sezione censuaria Amorosi, foglio 3, particella 25, qualità seminativo arbor.,

classe 2, superficie catastale mq 390, reddito dominicale: € 3,83, reddito agrario: € 2,42

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.01.1976

Confini:

fronte NORD part. 29 e part. 164

fronte SUD strada via Taburno

fronte EST part .26

fronte OVEST part 35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

XXXX XXXX nato a XXXXXXXX il 10.12.XXXX

XXXX XXXX nata a XXXX il 10.08.XXXX ,

sezione censuaria Amorosi, foglio 3, particella 26, qualità seminativo arbor., classe 2,

superficie catastale mq 380, reddito dominicale: € 3,73, reddito agrario: € 2,36

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.01.1976

Confini:

fronte NORD part. 29

fronte SUD strada via Taburno

fronte EST part .29

fronte OVEST part 25

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Amorosi è un comune campano in provincia di Benevento, con circa duemilaottocento abitanti, che sorge su di un colle in prossimità della confluenza dei fiumi Calore e Volturno. L'economia del paese è basata fondamentalmente sull'agricoltura, specializzata nella produzione di grano e uva, che costituisce la principale fonte di reddito e di occupazione locale. Il fabbricato oggetto di stima è ubicato sulla strada via Taburno, in posizione periferica rispetto al centro del paese dal quale dista circa Km 2,00.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Telesse (Bn) Km 5,6 - Caserta km 25 - Benevento Km 40 - Napoli km 55

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: : La chiesa parrocchiale del paese di San Michele Arcangelo, la cui facciata è stata realizzata nel XVIII secolo.

Principali collegamenti pubblici:

Autobus extraurbani a circa Km 3 dall'ubicazione degli immobile oggetto di stima

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A _ UNITA' ABITATIVA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Amorosi (BN), via Taburno snc

Libero

Identificativo corpo: B _ TERRENI

agricolo sito in Amorosi (BN), via Taburno snc

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro XXXX , XXXX ;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 131.970,00; Importo capitale: € 87.980,01.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Olympia SPV S.r.l. contro XXXX , XXXX ;

A rogito di Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Benevento in data 24/07/2025 ai nn. 2063.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ UNITA' ABITATIVA

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro XXXX , XXXX ;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 131.970,00; Importo capitale: € 87.980,01.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Olympia SPV S.r.l. contro XXXX , XXXX ;

A rogito di Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Benevento in data 24/07/2025 ai nn. 2063.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A _ UNITA' ABITATIVA****sito in Amorosi (BN), via Taburno snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di abitazione unifamiliare .**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:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** ½ c.u.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Si rappresenta che l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati da scala interna, pertanto al fine di superare il dislivello a persone con difficoltà tali da limitare la libera mobilità, è consigliabile l'istallazione di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** NON PRESENTE**Note Indice di prestazione energetica:** ---**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**Identificativo corpo: B _ TERRENI****agricolo sito in Amorosi (BN), via Taburno snc****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di terreni.**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:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** ½ c.u.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Attestazione non dovuta**Indice di prestazione energetica:** -----**Note Indice di prestazione energetica:** -----**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna**Avvertenze ulteriori:** Si rappresenta che nei terreni sono presenti serbatoio gpl e fossa biologica a servizio dell'unità abitativa.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

XXXXXXXXXX nato a XXXX (Bn) il 31.10.XXXX

proprietario ante ventennio fino al 29/11/2012.

In forza di atto di donazione

a rogito di notaio Iannella, in data 09/06/XXXX, ai nn. XXXXX;

trascritto a l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento,

in data 21/06/XXXX, ai nn. XXXX.

Titolare/Proprietario:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 10/12/XXXX,

XXXX XXXX nata a XXXX il 10/08/XXXX

per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà dal 29/11/2012 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita –

a rogito di notaio Santomauro Gerardo, in data 29/11/2012, ai nn. XXXX/XXXX;
trascritto a l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento,
in data 05/12/2012, ai nn. XXXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ UNITA' ABITATIVA

Titolare/Proprietario:

XXXXX nato a XXXX (Bn) il 31.10.XXXX
proprietario ante ventennio fino al 29/11/2012.

In forza di atto di donazione –

a rogito di notaio Iannella, in data 09/06/XXXX, ai nn. XXXX;
trascritto a l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento,
in data 21/06/XXXX, ai nn. XXXX.

Titolare/Proprietario:

XXXX XXXX nato a XXXXXXXX il 10/12/XXXX,
XXXX XXXX nata a XXXX il 10/08/XXXX
per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà dal 29/11/2012 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita –

a rogito di notaio Santomauro Gerardo, in data 29/11/2012, ai nn. XXXX/XXXX;
trascritto a l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Benevento,
in data 05/12/2012, ai nn. XXXX.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENI

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per l'immobile in oggetto, al fine di verificare i titoli abilitativi e la conformità edilizia io scrivente esperto stimatore ho provveduto ad inoltrare formale richiesta a mezzo pec in data 20.10.2025 all'Ufficio Tecnico del Comune di Amorosi il quale, in data 15.12.2025, a mezzo pec attesta che: " (...) *l'irreperibilità della pratica dovuta alle citate operazioni di sistemazione e informatizzazione dell'archivio comunale*".

Si precisa inoltre che da ricerche effettuate presso il Catasto ho potuto accertare attraverso la "Visura per partita" n° 1501 che l'immobile in trattazione era già esistente a far data dal 22.09.1949, con diritto alla corte n 29.

Dalla visura storica risulta : " Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2015_ fg 3 particella 24 sub 3 – part. 173, categoria A/2 classe 3- consistenza 7 vani _ dati derivanti da: **Ristrutturazione del 22/07/2015** pratica n. BN0074364 in atti dal 22/07/2015 RISTRUTTURAZIONE (n 19776.1/2015)

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ UNITA' ABITATIVA

Agricolo

Note sulla conformità edilizia:

Sulla particella 26 insistono 2 piccole strutture in muratura con blocchi di cemento di circa mq 12,00 c.u. adibite a ricovero per gli animali di piccola taglia (data la ridotta dimensione dell'altezza).

Vicino ai "pollai" sono delle vasche per la raccolta dell'acqua piovana o abbeveraggio degli animali.

Alle costruzioni è annesso un basamento in cls delle dimensioni di circa m (8,00x4,00).

Da ricerche effettuate presso il comune di Amorosi non è stato possibile reperire eventuale documentazione - titoli abilitativi che attestino la regolare esecuzione delle costruzioni.

Si evidenzia inoltre che le costruzioni NON sono riportate sul foglio di mappa n 3 del Comune di Amorosi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENI**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adottato dal Commissario ad acta n° 4 del 24.11.1993
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda a quanto nelle norme attuative capitolo XII - artt 12.1,12.2, 12.3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30mq/mq -- 0,10 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 8,00 per abitazioni e libera per gli impianti

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A _ UNITA' ABITATIVA****Agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adottato dal Commissario ad acta n° 4 del 24.11.1993
Zona omogenea:	Zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda a quanto nelle norme attuative capitolo XII - artt 12.1,12.2, 12.3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30mq/mq -- 0,10 mq/mq
Altezza massima ammessa:	m 8,00 per abitazioni e libera per gli impianti

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: B _ TERRENI

Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2]
 di cui al punto A
UNITA' ABITATIVA

In una costruzione bifamiliare con struttura in muratura, ubicata in zona agricola a pochi km dal centro di Amorusi, è l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il fabbricato – nella sua interezza- all'esterno necessita di interventi di manutenzione della facciata con tinteggiatura mentre all'interno, la parte pignorata, è di gradevoli fattezze e rifinita con materiali di buona qualità.

Detta unità è un abitazione che si sviluppa su due livelli collegati da scala interna, con affacci posti sul prospetto principale.

Al piano terra si accede, attraverso il portico d'ingresso, all'ampia sala - con vano ripostiglio . Sul lato sx la predetta sala è ambiente unico con l'adiacente salone dove sono l'accesso alla scala ed al vano disimpegno con l'annesso wc.

A dx della sala ingresso attraverso tre gradini, realizzati in parte nello spessore della muratura portante , si accede ad un corpo di fabbrica - di un solo livello- annesso alla struttura principale dove è ubicata il vano cucina, che prospetta su altro ampio porticato.

La cucina è caratterizzata dalle travi lignee a vista della copertura a falda unica, oltre alla presenza di un camino e dalla pavimentazione in cotto.

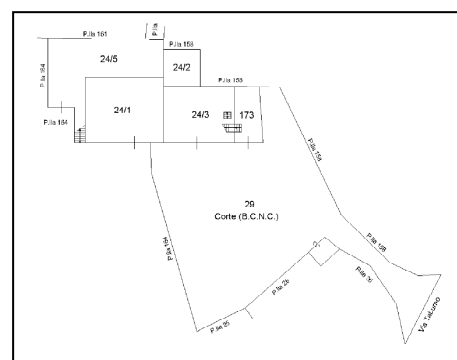
Al piano primo, la scala smonta sul vano disimpegno dove sono gli ingressi alle 2 camere da letto ed al wc. La camera da letto matrimoniale (L1) prospetta su un terrazzo coperto dal quale si accede a quello scoperto (copertura del sottostante porticato dove è l'ingresso al vano cucina).

L'abitazione, così sommariamente descritta, è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio , caldaia posizionata sul terrazzo coperto, stufa a pellets nella sala , impianto elettrico con lampade di emergenza, sensori luminosi lungo la scala, pavimentazione in gres porcellanato, infissi a taglio termico.

Sulla muratura sono presenti bocchette di ventilazione per contrastare eventuali fenomeni di umidità di risalita tipici delle antiche murature in tufo.

A servizio dell'unità in oggetto sono il serbatoio del gas e la fossa biologica posizionati nel terreno di cui alle part.ile 25 e 26 (anche esse oggetto di pignoramento) collocati mediamente di fronte ed a pochi metri dal fabbricato.

L'accesso al fabbricato è attraverso la corte comune alla part. 24 sub 2 e 3, identificata catastalmente con la part. 29_bene commune non censibile



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX
 Residenza: via Piave n 29_ Pomezia (RM)
 Stato Civile: Coniugato
 Data Matrimonio: 01-01-1970
 Eventuali comproprietari:
 XXXX XXXX

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX
 Residenza: via Taburno n 1- Amorosi (Bn)
 Stato Civile: libero
 Eventuali comproprietari:
 XXXX

Superficie complessiva di circa mq **229,30**

E' posto al piano: piano terra e primo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

altezza utile interna al piano terra di m 2,70, al piano primo di m 3,20

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di manutenzione si riferisce esclusivamente alla parte oggetto di stima.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione fabbricato
Copertura	tipologia: a terrazzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione fabbricato
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperito

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperito

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza del bene è effettuato sulla base della superficie lorda rilevata, applicando i coefficienti correttivi che tengono conto delle particolarità intrinseche del bene in analisi, come di seguito esplicitati.

Si precisa che nel calcolo della superficie non sono stati computati i beni comuni non censibili.

1. FABBRICATO e UNITA' IMMOBILIARE
 - VETUSTA' IMMOBILE : oltre 40 anni ...0,90
 - STATO DI MANUTENZIONE : buono.....1,00
 - RIFINITURE: buone1,00
 - LUMINOSITA': soleggiatura diretta discreta ...1,00
 - ESPOSIZIONE E VISTA: mista1,00
 - Balconi: più balconi1,00

Coefficiente (0,90 x 1,00x1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00) = 0,90

2.PORTICATI e TERRAZZO COPERTO nella misura del 35% della superficie

3.BALCONE e TERRAZZO SCOPERTO nella misura del 25% della superficie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup reale lorda	107,00	0,90	96,30
PIANO PRIMO	sup reale lorda	85,00	0,90	76,50
Portico	superf. interna netta	10,00	0,35	3,50
Terrazzo coperto	superf. interna netta	13,30	0,35	4,66
Terrazzo scoperto	superf. interna netta	13,10	0,25	3,28
Balcone	superf. interna netta	0,90	0,25	0,23
		229,30		184,46

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: 1 - 2025

Zona: Ammosi

Tipo di destinazione:

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori

A _ UNITA' ABITATIVA

1. bombolone del gas (serbatoio gpl) e fossa biologica

Valore a corpo: € 2.000,00

Descrizione:
Agricolo
 di cui al punto **B**
TERRENI

Area agricola prossima al centro del paese di Amorusi, servita dalla strada via Taburno.

La zona dove sono i terreni oggetto di stima è caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni dalla fattezza di villette unifamiliari di recente costruzione o in ottimo stato di manutenzione ciascuna di esse prospettanti su corti ad uso esclusivo delimitate da recinzioni.

I terreni in esame sono composti da due particelle tra loro confinanti tale da formare un unico appezzamento, con andatura pianeggiante e in buono stato di manutenzione.

Detti terreni prospettano sulla via Taburno con accesso anche dalla particella 29, bene comune non censibile. Per quanto attiene il terreno di cui alla particella 25 il confine con la particella 35 -di proprietà di soggetto diverso dagli esecutati- è definito da un filare di alberi.

Nei terreni oggetto di stima sono posizionati il bombolone del gas che alimenta l'impianto della abitazione di cui alla part. 173-24/3 e la fossa biologica.

Sull' area di cui alla particella 26 insistono 2 piccole strutture in muratura con blocchi di cemento di circa mq 12,00 c.u. - adibite a ricovero per gli animali di piccola taglia (data la ridotta dimensione dell'altezza) con aggiunta vasca per la raccolta dell'acqua piovana o abbeveraggio degli animali.

A dette costruzioni è annesso un basamento in cls delle dimensioni di circa m (8,00x4,00).



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX - Stato Civile: Coniugato - Data Matrimonio: 08.05.2016

Eventuali comproprietari:

XXXX

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

XXXX

Superficie complessiva di circa mq **770,00**

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie con scolo per la raccolta e deflusso delle acque lungo il fronte su vai Taburno

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Io scrivente stimatore per determinarne il valore dei terreni, oltre ad avvalermi della mia esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione e di notizie desunte dai colloqui tenuti anche presso studi tecnici professionali operanti nel settore, ai fini estimativi, ho posto nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure ho valutato, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi e negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in se stessi, che ai benefici ed agli svantaggi causati dai loro rapporti con l'esterno. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato conferitomi dalla S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato dei beni, facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuata nella stessa zona di ubicazione dei beni stessi.

In pratica, con l'applicazione del metodo della stima sintetica comparativa il prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, si ottiene attraverso la media dei risultati raggiunti, confrontando questo con altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, quindi si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione, che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti anche in base all'esperienza ed a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni.

L'algoritmo di calcolo utilizzato, dalla sottoscritta, per la determinazione del valore assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\max} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

dove: V fondo = valore del fondo

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato, nell'ambito territoriale comunale

K= coefficiente numerico (inferiore o pari ad 1) determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Quindi considerato che:

- 1) il valore del terreno varia tra valore max di €/mq 4,00 e valore min di €/mq 2,00;
- 2) i coefficienti relativi alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni, con riferimento al valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica, sono i seguenti

- Accesso buono =1,00
- Ubicazione normale = 1,00
- Fertilità : buona =1,00
- Giacitura pianeggiante = 1,00
- Forma normale =1,00
- Ampiezza piccolo =0,90

applicando l'algoritmo di cui sopra si ha:

$$V \text{ fondo} = \text{€/mq } 4,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 3,60$$

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno di cui alla part.	sup reale netta	390,00	0,90	351,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

25				
terreno di cui alla part. 26	sup reale netta	380,00	0,90	342,00
		770,00		693,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini estimativi occorre senz'altro porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche del bene ma anche, e soprattutto, il suo stato contestuale derivante dai requisiti del Comune di appartenenza, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri centri limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori positivi e negativi, connessi sia ai pregi che ai difetti del bene. Ciò premesso, al fine di espletare il mandato della S.V. nel modo più confacente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basata su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione del bene stesso. In pratica, partendo dal prezzo a metro quadro del bene oggetto della stima, confrontando questo con altri di pari caratteristiche dei quali si conoscono i prezzi di mercato, si adottano dei coefficienti di adeguamento e di correzione che tengono conto delle particolari proprietà, condizioni e destinazione del bene o dei vari componenti di esso, scelti in base all'esperienza e a campioni statistici più vasti che non riguardano il solo Comune di appartenenza dei beni pignorati.

Nel criterio di stima ho tenuto conto anche, oltre all'esperienza personale maturata con gli anni nell'esercizio della professione, di notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali.

Per cui, in sintesi, io scrivente estimatore per una congrua valutazione del prezzo di mercato del bene oggetto di stima, ho considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del quartiere, ho tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Amorosi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nei comuni limitrofi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1. Per quanto attiene l'unità abitativa il valore (€/mq 750,00) è stato determinato per comparazione con tipologie d'immobile aventi caratteristiche similari e ubicate in zone limitrofe a quelle dell'unità oggetto di stima rilevando, tra l'altro, una oscillazione tra i due estremi €/mq minimo e massimo leggermente superiore con i valori indicati dall'OMI che si attestano (per superficie lorda) tra minimo €/mq 550,00 - valore max €/mq 700,00;

dall'analisi del mercato immobiliare della zona ho rilevato un incremento dei parametri di vendita delle abitazioni stimato tra minimo €/mq 550,00 - massimo €/mq 900,00.

- 2. Per quanto attiene il mercato per terreni agricoli con pari caratteristiche di quelli pignorati il valore di stima si attesta tra i due estremi: 2,00-4,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: Notizie desunte dai professionisti operanti nella zona.

8.3 Valutazione corpi:

A _ UNITA' ABITATIVA.**Abitazione di tipo civile [A2] con annesso bombolone del gas (serbatoio gpl) e fossa biologica**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.352,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA	96,30	€ 750,00	€ 72.225,00
PIANO PRIMO	76,50	€ 750,00	€ 57.375,00
Portico	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Terrazzo coperto	4,66	€ 750,00	€ 3.495,00
Terrazzo scoperto	3,28	€ 750,00	€ 2.460,00
Balcone	0,23	€ 750,00	€ 172,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.352,50
Valore Finale			€ 138.352,50
Valore corpo			€ 138.352,50
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 140.352,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.352,50

B _ TERRENI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.772,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno di cui alla part. 25	351,00	€ 4,00	€ 1.404,00
terreno di cui alla part. 26	342,00	€ 4,00	€ 1.368,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.772,00
Valore Finale			€ 2.772,00
Valore corpo			€ 2.772,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.772,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.772,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A _ UNITA' ABITATIVA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso bombolone del gas (serbatoio gpl) e fossa biologica	184,46	€ 140.352,50	€ 140.352,50
B _ TERRENI	agricolo	693,00	€ 2.772,00	€ 2.772,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€143.124,50**

Data generazione:
02.01.2026

L'Esperto alla stima
Arch. Rosanna Lorusso

**ELENCO ALLEGATI**

- 01) Estratto documentazione catastale
 - a. Foglio di mappa n 3 del comune di Amorosi;
 - b. Visura storica C.F.part.IIa 24 sub 2-173;
 - c. Visure storiche C.T.part.IIe 25, 26;
 - d. Visure storiche C.T. part.IIe 24 , 104 (la cui soppressione ha generato la part.IIa 173);
 - e. Elaborato planimetrico part.IIa 24
 - f. Planimetria catastale part.IIa 24 sub 3- 173
 - g. Elenco sub alterni;
 - h. Visura per partita n 1501.

- 02) Documentazione Comune di Amorosi:
 - a. Richiesta documentazione al Comune e relative istanza;
 - b. Ricevuta del protocollo- richiesta;
 - c. Sollecito al rilascio della documentazione;
 - d. Ricevuta del protocollo- sollecito;
 - e. Pec del Comune con relativa attestazione irriveribilità della documentazione richiesta;
 - f. Norme attuazione PRG_ zona agricola

- 03) Rilievo fotografico;
- 04) Restituzione grafica del rilievo stato di fatto part.IIa 24 sub 3 e part. 173;
 - Piano terra;
 - Piano primo
- 05) Verbale sopralluogo e trasmissione alla parte debitrice.