

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **149/2024**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Guglielmo Lombardi  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Studio in:** viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento  
**Telefono:** 3294129421  
**Fax:** 3294129421  
**Email:** lombardiarchguglielmo@gmail.com  
**Pec:** guglielmo.lombardi@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

██████████ foglio 95, particella 346, subalterno 8, indirizzo via Maria Pacifico, piano 4, comune Benevento, categoria A/2, classe 2, rendita € 681,72

**Corpo:** B

**Categoria:** Laboratorio artigiano [LA]

██████████, foglio 95, particella 346, subalterno 9, indirizzo via Maria Pacifico, piano -1, comune Benevento, categoria c3, classe U, rendita € 509,12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato dall'esecutato

**Corpo:** B

**Possesso:** occupato dall'esecutato

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

**Bene:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BARKLAYS BANK PLC, BANCA IFIS S.P.A., BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP.PER AZIONI, CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** BARKLAYS BANK PLC, BANCA IFIS S.P.A., BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.



## 5 Comproprietari

**Beni:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

[REDACTED]

**Corpo:** B

[REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Maria Pacifico civico 17 - Benevento - Benevento (BN) - 82100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 137.450,00



**Beni in Benevento (BN)**  
**Località/Frazione Benevento**  
**Via Maria Pacifico civico 17**

### Lotto: 001

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 di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Benevento, VIA MARIA PACIFICO civico 17**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 95, particella 346, subalterno 8, indirizzo via Maria Pacifico, piano 4, comune Benevento, categoria A/2, classe 2, rendita € 681,72

Il bene confina con:

Foglio 95 p.lla 400;

Foglio 95 p.lla 399;

Foglio 95 p.lla 175;

Foglio 95 p.lla 161;

Foglio 95 p.lla 348.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Laboratorio artigiano [LA] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Benevento, Via Maria Pacifico civico 17**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 95, particella 346, subalterno 9, indirizzo via Maria Pacifico, piano -1, comune Benevento, categoria c3, classe U, rendita € 509,12

Millesimi di proprietà di parti comuni: [REDACTED]

Confini: Il Bene confina con:

Foglio 95 p.lla 400;

Foglio 95 p.lla 399;

Foglio 95 p.lla 175;

Foglio 95 p.lla 161;

Foglio 95 p.lla 348



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'edificio al cui interno è ubicato il lotto è situato in zona semiperiferica della città di Benevento. L'area è destinata a residenze ed attività commerciali. Nelle vicinanze sono presenti aree sportive come il Campo CONI, atletica, e lo Stadio Ciro Vigorito

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** sportive

**Importanti centri limitrofi:** Napoli .

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Grassano, Terme di Telese, Parco del Taburno.

**Attrazioni storiche:** arco di Traiano, Chiesa di Santa Sofia, Anfiteatro.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbani

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), VIA MARIA PACIFICO civico 17**

**Occupato dall'esecutato**

**Identificativo corpo: B**

**Laboratorio artigiano [LA] sito in Benevento (BN), Via Maria Pacifico civico 17**

**Occupato dall'esecutato**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]



- Altra limitazione:

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

- Altra limitazione:

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN), Via Maria Pacifico civico 17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è dato sapere in quanto l'amministratore non ha fornito I dati.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non è dato sapere in quanto l'amministratore non ha fornito I dati.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è dato sapere se vi sono spese condominiali scadute in quanto solo da poco, a seguito dei vari interventi eseguiti sull'edificio per la messa in sicurezza si è scoperta, altri condomini non ne erano a conoscenza, l'esistenza di un amministratore interno al condominio.

**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:** NO  
**Avvertenze ulteriori:** NO

**Identificativo corpo: B**

**Laboratorio artigiano [LA] sito in Benevento (BN), Via Maria Pacifico civico 17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è dato sapere in quanto l'amministratore non ha fornito I dati.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non è dato sapere in quanto l'amministratore non ha fornito I dati.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è dato sapere se vi sono spese condominiali scadute in quanto solo da poco, a seguito dei vari interventi eseguiti sull'edificio per la messa in sicurezza si è scoperta, altri condomini non ne erano a conoscenza, l'esistenza di un amministratore interno al condominio.

**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:** No

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, VIA MARIA PACIFICO civico 17**

Numero pratica: 106 del 03/04/1965

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1966

NOTE: La costruzione è avvenuta con Licenza Edilizia n°106 del 03/04/1962 e successiva licenza Edilizia n° 454 del 07/05/1965

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Laboratorio artigiano [LA] sito in Benevento (BN) CAP: 82100 frazione: Benevento, Via Maria Pacifico civico 17**

Numero pratica: 106 del 03/04/1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1966

NOTE: La costruzione è avvenuta con Licenza Edilizia n°106 del 03/04/1962 e successiva licenza Edilizia n°m 454 del 07/05/1965



**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1966

NOTE: La costruzione è avvenuta con Licenza Edilizia n°106 del 03/04/1962 e successiva licenza Edilizia n°m 454 del 07/05/1965

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Laboratorio artigiano [LA]**

Abitabilità/agibilità in data 24/09/1966

NOTE: La costruzione è avvenuta con Licenza Edilizia n°106 del 03/04/1962 e successiva licenza Edilizia n°m 454 del 07/05/1965

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	33 del 26/07/2012
Zona omogenea:	B 1
Norme tecniche di attuazione:	B1-Costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unita' edilizie e degli spazi pubblici
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Laboratorio artigiano [LA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	33 del 26/07/2012
Zona omogenea:	B 1
Norme tecniche di attuazione:	B1-Costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unita' edilizie e degli spazi pubblici
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

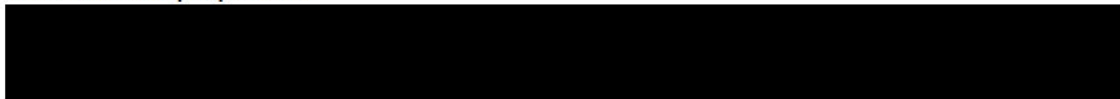
Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Il bene, posto all'interno di un edificio residenziale con attività commerciali al piano terraneo, è posto al piano quarto fuori terra. L'immobile è composto da quattro camere, un bagno ed un cucinino, ad oggi deposito cartaceo.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:



Superficie complessiva di circa mq 107,00

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1962/1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre



Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, al suo interno, si trova in buono stato di conservazione mentre il fabbricato ha necessità di interventi di manutenzione straordinaria. In particolare è necessario intervenire sugli aggetti, balconi e terrazzo, al fine di evitare il degrado strutturale e dover effettuare interventi importanti. Gli interventi suggeriti risultano essere: rifacimento facciate. Interventi strutturali locali sui balconi; impermeabilizzazione del solaio di copertura; interventi sull'ingresso al fabbricato, sostituzione dell'architrave in marmo. Per il piano seminterrato è necessario ripristinare il solaio intermedio tra il piano terra ed il piano seminterrato.

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
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
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Varie:**

L'immobile, per la parte condominiale, necessita di interventi di ripristino strutturale del tipo leggero. Tali interventi consentirebbero di evitare in futuro un intervento importante. In particolare gli interventi dovrebbero interessare le zone degradate degli aggetti, balconi e terrazzo che sono in fase di carbonatazione del ferro di armatura in quanto il copriferro, in cemento, risulta degradato in più punti sia sui sottobalconi sia sugli aggetti del terrazzo di copertura. Inoltre le facciate dell'edificio sono in più parti degradate con distacco di parti di intonaco. Tale situazione può comportare pericolo per i condomini e per la fruibilità dei negozi posti al piano terra. al piano seminterrato, per la parte inerente la procedura, è necessario intervenire sul solaio tra il piano terra ed il piano seminterrato.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato. Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente: Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
		<b>107,00</b>		<b>107,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Descrizione: Laboratorio artigiano [LA] di cui al punto B

Il bene, posto all'interno di un edificio residenziale con attività commerciali al piano terraneo, è posto al piano seminterrato. L'immobile è composto da tre locali, bagni ed uno spazio esterno. Al momento dei rilievi nelle camere di accesso erano depositati attrezzature per pulizie mentre nei locali verso lo spazio esterno documentazione cartacea in plichi. Ad oggi un locale interno al bene ha subito il distacco dell'intonaco posto sul soffitto e la caduta di alcune pignatte.

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: -1



L'edificio è stato costruito nel: 1962/1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno stato di conservazione scarso in quanto il bene non è utilizzato da tempo. Inoltre tempi addietro, lo stesso, ha subito infiltrazioni copiose che hanno determinato danni all'interno dell'immobile. Ad oggi lo stesso presenta, in particolare all'interno di una sala, un evidente stato di carbonatazione dei ferri di armatura che hanno determinato il crollo di parte delle pignatte componenti il solaio. Purtroppo, a seguito delle infiltrazioni, non si è mai intervenuto sul solaio che necessita di opere di ripristino strutturale. Tale situazione, da quanto raccolto all'interno del condominio, è stata causata da un'infiltrazione dovuta ad un mal funzionamento della pluviale che al tempo fu sostituita.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: l'intervento riguarda una porzione del solaio. Note: Tale degrado è, come già detto, dovuto ad infiltrazioni per mal funzionamento di una pluviale a scarico libero. Tale elemento ha determinato i danni visibili nelle foto allegate. L'intervento essendo stato causato da un elemento condominiale dovrà essere ristrutturato a carico di tutti i condomini.

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
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
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Varie:**

L'immobile, per la parte condominiale, necessita di interventi di ripristino strutturale del tipo leggero. Tali interventi consentirebbero di evitare in futuro un intervento importante. In particolare gli interventi dovrebbero interessare le zone degradate degli aggetti, balconi e terrazzo che sono in fase di carbonatazione del ferro di armatura in quanto il copriferro, in cemento, risulta degradato in più punti sia sui sottobalconi sia sugli aggetti del terrazzo di copertura.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato. Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente: Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso. Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi. Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
artigiana	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
		<b>93,00</b>		<b>93,00</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre



disponibile sul sito

dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e Agenzie Immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850/1100 €/mq residenziale  
500/850 €/mq terziaria-direzionale.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	107,00	€ 850,00	€ 90.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.950,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 90.950,00</b>
Valore corpo			€ 90.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### B. Laboratorio artigiano [LA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
artigiana	93,00	€ 500,00	€ 46.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.500,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 46.500,00</b>
Valore corpo			€ 46.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.500,00
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 di tipo civile [A2]	107,00	€ 90.950,00	€ 0,00



B	Laboratorio artigiano [LA]	93,00	€ 46.500,00	€ 0,00
---	----------------------------	-------	-------------	--------

**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

Giudizio di comoda divisibilità: I beni possono essere venduti separatamente in quanto sono due locali separati ed individuati in catasto urbano con foglio, particella e subalterno. Per cui possono essere compravenduti separatamente

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.450,00

Data generazione:  
04-03-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Guglielmo Lombardi**

