
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 1 SECURITATION S.R.L. E PER ESSA DO VALUE S.P.A**

contro:

N° Gen. Rep. **117/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Esperto alla stima: Arch. Rita Maio
Codice fiscale: MAIRTI72R48A783C
Studio in: Via Napoli, 110 - Benevento
Fax: 3331750196
Email: architetto.ritamaio@gmail.com
Pec: rita.maio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Corpo: F. 94 p.lla 437 sub-19

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 94, particella 437, subalterno 19, indirizzo Via Benedetto Bonazzi, piano 4, comune Benevento, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 88 mq, rendita Euro 253,06

2. Stato di possesso

Bene: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Corpo: F. 94 p.lla 437 sub-19

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Corpo: F. 94 p.lla 437 sub-19

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Corpo: F. 94 p.lla 437 sub-19

Creditori Iscritti: CREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Genova, (domicilio ipotecario eletto: DO-BANK SPA VERONA PIAZZETTA MONTE 1)

5 Comproprietari

Beni: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Corpo: F. 94 p.lla 437 sub-19

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Corpo: F. 94 p.lla 437 sub-19

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Corpo: F. 94 p.lla 437 sub-19

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Benedetto Bonazzi n. 27 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F. 94 p.lla 437 sub-19

Valore complessivo intero: 32.015,12



Beni in Benevento (BN)
Via Benedetto Bonazzi n. 27

Lotto: 001 - F. 94 p.la 437 sub-19

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. 94 p.la 437 sub-19.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Benedetto Bonazzi n. 27

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ~~Titolo di Proprietà~~ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~Titolo di Proprietà~~, foglio 94, particella 437, subalterno 19, indirizzo Via Benedetto Bonazzi, piano 4, comune Benevento, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 88 mq, rendita Euro 253,06

Derivante da: Atto del 23.02.1998 Pubblico Ufficiale Iazeolla Francesco Sede Benevento (BN) Repertorio n. 22721 - Compravendita Voltura n. 979.1/1998 in atti dal 06/11/1998.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: La p.la 437 confina a Nord con Via Benedetto Bonazzi - a Sud con Via Girolamo Vitelli - ad Ovest con Via Luigi Basile e la p.la 643 Spina Verde - ad Est con la p.la 439.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Per quanto concerne la verifica sotto il profilo catastale dell'immobile pignorato, riportato al NCEU del Comune di Benevento al F. 94 P.la 437 sub-19, Cat. Catastale A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani con una Superficie Catastale di mq 88, Rendita 253,06, dalle ricerche emerse dall'Ufficio Territoriale di Benevento dell'Agenzia delle Entrate, risulta intestato alla ditta:

Proprietà 1/1.

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 non ha riscontrato nessuna difformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui ricade il complesso immobiliare al cui interno è presente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è in ambito urbano ed in prossimità dell'area individuabile come "Centro Storico" del comune di Benevento. L'immobile è sito a poca distanza da Via Napoli arteria principale del "Rione Libertà". La zona è dotata di tutti i servizi di prima necessità, il centro commerciale più vicino denominato "Centro Commerciale Buonvento" è ubicato a circa 1,4 Km. il Rione Libertà, nella parte bassa dell'urbano separato dalla presenza del fiume Sabato ad est e della strada di collegamento per Napoli a ovest, è oggi il più popoloso di Benevento, l'immobile è inserito in un contesto urbanistico sociale ed ambientale in area residenziale non di pregio.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Zona del tipo B1 a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Presenza di attività commerciali, scuole e uffici

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Leucio del Sannio (BN).

Attrazioni paesaggistiche: Colline di Benevento-Lungo Sabato Boulevard- Parco Cellarulo.

Attrazioni storiche: Ponte Leproso - Arco di Traino - Villa Comunale di Benevento.

Principali collegamenti pubblici: collegamenti urbani extraurbani Benevento - Benevento-Napoli, Stazione Ferroviaria "Benevento Rione Libertà" circa 900m, Tangenziale Ovest di Benevento circa 700 mt, Fermata autobus urbani circa 200 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Tinessa Mario, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Genova, (domicilio ipotecario eletto: DOBANK SPA VERONA PIAZZETTA MONTE 1 contro Importo ipoteca: € 67.139,40; Importo capitale: € 33.569,70; Note: Ipoteca n. 42 del 18/01/2018 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.103 del 24/02/1998.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Pignoramento Immobiliare n. 9449 del 26/09/2025; Pignoramento Immobiliare n. 9449 del 26/09/2025 favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: .

, e contro: Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Benevento, in data 13/09/2025 rep.2483/2025.

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 94 p.lla 437 sub-19

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non risultano spese di gestione condominiali annue.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risultano spese di gestione condominiali annue.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate man on ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano spese di gestione condominiali annue. Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dato non reperito

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Dato non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Dato non reperito



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di lazeolla Francesco, in data 23/02/1998, ai nn. 22721.

Titolare/Proprietario:

Note: Documento del 01.04.1985 Voltura in atti dal 17.09.1978 Repertorio n. 61374 Rogante Dell'Aquila sede Benevento (BN) Registrazione UR sede Benevento n. 2293 del 10.04.1985 (n. 264/1985)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 387-2024
Intestazione:
Tipo pratica: CILA
Per lavori: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN SANATORIA ESEGUITI ALL'INTERNO DI UN APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI UN IMMOBILE CONDOMINIALE
Oggetto: LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Presentazione in data 18/07/2024 al n. di prot. 1569

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 02.07.2012
Zona omogenea:	Zona del tipo B1
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 91 Zona del tipo B1 Costituito da parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unita' edilizie e degli spazi pubblici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO



commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	6 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	IT = 0,216 mq/mq HE = 6 metri (alla linea di gronda) DE = 10 metri DS = 7,5 metri dentro il centro abitato 4DC = 5 m (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **F. 94 p.lla 437 sub-19**

L'unità immobiliare della presente stima è posta al piano quarto di un fabbricato di quattro livelli, non servito dall'ascensore ubicato nel quartiere Rione Libertà di Benevento in via Benedetto Bonazzi n. 27. I vani che costituiscono l'unità abitativa sono i seguenti: Ingresso-Soggiorno, Cucina, WC e due camere da letto. L'appartamento ha un'altezza utile interna di 2.95 mt. Per quanto riguarda le rifiniture interne, i pavimenti di tutti i vani sono realizzati con mattonelle in gres ceramico, i serramenti sono in Pvc e alluminio, il portoncino di ingresso al piano è di legno. In tutti i casi sono state rilevate delle buone condizioni. L'unità, come tutto il complesso, ha una dotazione standard di impianti tecnologici, che appaiono in generale di livello buono e conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione. Il portone di ingresso del fabbrico condominiale è ubicato lungo il prospetto principale dello stabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,98**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: dato non reperito

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2024

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L' edificio residenziale multipiano appare in condizioni generali mediocri. La facciata presenta segni evidenti di vetustà e mancanza di manutenzione recente, con intonaco sporco, macchiato e in alcune zone degradato. L'area antistante è un parcheggio asfaltato, anch'esso usurato. Nel complesso, l'immobile necessiterebbe di interventi di ristrutturazione e pulizia.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione: **tapparelle**
condizioni: **sufficienti**



Infissi esterni	Note: Cucina- Soggiorno-Camera Letto principale tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle condizioni: sufficienti
Infissi interni	Note: Bagno - seconda Camera da letto tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipánico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: Condizionatore condizioni: buone Note: Soggiorno
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperito
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è stato possibile costatarne la conformità.



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Discreto
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperito
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Funzionante ma non è stato possibile costatarne la conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non è stato possibile costatarne la conformità.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La sottoscritta effettuerà il calcolo della Superficie Commerciale del bene in conformità ai criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (Allegato C), integrati dai criteri metodologici recepiti dai principali standard di valutazione nazionali (quali le Linee Guida ABI e il Codice delle Valutazioni Immobiliari). Tali parametri, universalmente accettati nella prassi estimativa, definiscono i criteri di computo della superficie per immobili a destinazione residenziale, direzionale, industriale e commerciale, garantendo l'oggettività e la trasparenza del valore di stima. Come di seguito sintetizzato:

- Superfici Coperte: 100% della superficie calpestabile, comprensiva dei muri interni e perimetrali (questi ultimi fino a un massimo di 50 cm); 50% dei muri in comunione con terzi (fino a 25 cm).
- Superfici Scoperte: Applicazione dei coefficienti di ragguaglio (25% balconi scoperti, 35% balconi coperti/patii, 60% verande, 10-15% giardini) in conformità alla migliore prassi estimativa.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/Sala	sup reale lorda	33,99	1,00	33,99
Cucina	sup reale lorda	24,51	1,00	24,51
W.C.	sup reale lorda	12,24	1,00	12,24
Letto	sup reale lorda	23,03	1,00	23,03
Letto	sup reale lorda	21,21	1,00	21,21
		114,98		114,98

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: Anno 2025 - Semestre 1

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00 €/mq

Valore di mercato max (€/mq): 750,00 €/mq

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 Benevento, L'OMI definisce un valore commerciale delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale compreso tra un minimo di 500,00 €/mq e un massimo 750,00 €/mq, riferiti al semestre 1 anno 2025.

Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche



giche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 625,00 €/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.

Si riportano, di seguito i coefficienti correttivi:

- Coefficienti di Differenziazione per livello di piano senza ascensore (0.50) - L'appartamento è ubicato al IV piano senza ascensore.

- Coefficiente qualità - stato di manutenzione (0.90) - Immobile popolare da ristrutturare.

$0.50 \times 0.90 = 0.45$ Kc= Coefficiente correttivo

Si avrà pertanto un valore di mercato $V_m = P_m \times \text{Sup.comm} \times K_c$

$V_m = 625.00 \times 114.98 \text{ mq} \times 0.45 = 32.338,125$

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Benevento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Minimo 500,00 €/mq - Massimo 750,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

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) (www.immobiliare.it) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I.

8.3 Valutazione corpi:

F. 94 p.Ila 437 sub-19. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.338,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/Sala	33,99	€ 625,00	€ 21.243,75
Cucina	24,51	€ 625,00	€ 15.318,75
W.C.	12,24	€ 625,00	€ 7.650,00
Letto	23,03	€ 625,00	€ 14.393,75
Letto	21,21	€ 625,00	€ 13.256,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.862,50
Coefficienti correttivi detrazione di € 39524.00			€ -39.524,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 32.338,50



Valore corpo	€ 32.338,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.338,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.338,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F. 94 p.III 437 sub-19	Abitazione di tipo popolare [A4]	114,98	€ 32.338,50	€ 32.338,50

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%)	€ 323,38
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:	€ 32.015,12
---	-------------

Data generazione:
29-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Rita Maio

