



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA - Finint Revalue Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **55/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22.05.2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Quota Fabbricato
con terreni

Esperto alla stima: arch. Franco Masotti
Codice fiscale: MSTFNC70H14A783X
Email: arch.francomasotti@gmail.com
Pec: franco.masotti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante.

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- , **foglio 8, particella 294**, subalterno 1, indirizzo Contrada Molino, piano T - 1, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 8, consistenza 9,5, superficie 286, rendita € 883.14.

Corpo: Terreni

Categoria: agricolo

sezione censuaria San Nicola Manfredi **foglio 8, particella 292**, qualità Seminativo arbor, classe 3, superficie catastale 2738, reddito dominicale: € 14.14, reddito agrario: € 11.31,

sezione censuaria San Nicola Manfredi **foglio 8, particella 272**, qualità Seminativo , classe 4, superficie catastale 128, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.40,

sezione censuaria San Nicola Manfredi **foglio 8, particella 274**, qualità Seminativo , classe 5, superficie catastale 453, reddito dominicale: € 0.58, reddito agrario: € 1.05,

sezione censuaria San Nicola Manfredi **foglio 8, particella 279**, qualità Seminativo arbor, classe 3, superficie catastale 306, reddito dominicale: € 1.58, reddito agrario: € 1.26,

sezione censuaria San Nicola Manfredi **foglio 8, particella 275**, qualità Seminativo , classe 5, superficie catastale 169, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.39.

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante.

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

Corpo: Terreni

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante.

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (Piano terra)

Corpo: Terreni

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA - Finint Revalue Spa

Corpo: Terreni

Creditori Iscritti: BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA - Finint Revalue Spa

5. Comproprietari

Beni: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante.

Corpo: Abitazione – Foglio 8, part 294 sub 1

Comproprietari: ;

Corpo: Terreni – Foglio 8, part 292

Comproprietari: ;

Corpo: Terreni - Foglio 8, part 272 – 274 - 279

Comproprietari: , ;

Corpo: Terreni - Foglio 8, part 275

Comproprietari: , , .

6. Misure Penali

Beni: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante.

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Terreni

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante.

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Molino - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001 - Fabbricato con terreno circostante.

Valore complessivo intero: 330.186,92



Beni in **San Nicola Manfredi (BN)**
Località/Frazione
Contrada Molino o Ponte Pastene

Lotto: 001 - Fabbricato con annesso 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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010, Contrada Molino o Ponte Pastene

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN) - Stato Civile:

Coniugato -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - , **foglio 8, particella 294, subalterno 1**, indirizzo Contrada Molino, piano T - 1, comune San Nicola Manfredi, categoria A/2, classe 8, consistenza 9,5, superficie 286, rendita € 883.14

Confini: L'unità immobiliare confina con il terreno di proprietà, particella 292 e con altra unità immobiliare di cui alla particella 294 sub 6 e con terreno di altra proprietà di cui alla particella 295.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: In ditta catastale non risultano le quote di proprietà del debitore ma solo l'intera quota del coniugato . In virtù della Sentenza N. 1184/22 la situazione attuale di proprietà dei beni risulta INEFFICACE nei confronti del creditore precedente (come rilevabile anche dal certificato notarile).

Identificativo corpo: Terreni.

Terreno sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010, Contrada Molino o Ponte Pastene

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN)

Stato Civile: Coniugato -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Nicola Manfredi, foglio 8, particella 292, qualità Seminativo arbor, classe 3, superficie catastale 2738, reddito dominicale: € 14.14, reddito agrario: € 11.31



Confini: La particella 292 confina con l'unità immobiliare di cui alla particella 294 sub 6, con la particella 339, la particella 268, la particella 263, la particella 333, la particella 316 e la particella 279.

Note: In ditta catastale non risultano le quote di proprietà del debitore ma solo l'intera quota del coniuge . In virtù della Sentenza N. 1184/22 la situazione attuale di proprietà dei beni risulta INEFFICACE nei confronti del creditore precedente (come rilevabile anche dal certificato notarile).

Identificativo corpo: Terreni.

Terreni siti in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010, Contrada Molino o Ponte Pastene

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN)

Stato Civile: Coniugato -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Nicola Manfredi, **foglio 8, particella 272**, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 128, reddito dominicale: € 0.33, reddito agrario: € 0.40

Confini: La particella 272 confina con la viabilità comunale, con la particella 275, con la particella 274, con la particella 279, e con la particella 316.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Nicola Manfredi, **foglio 8, particella 274**, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 453, reddito dominicale: € 0.58, reddito agrario: € 1.05

Millesimi di proprietà di parti comuni: La particella 274 confina con la particella 275, la particella 276, la particella 279 e la particella 272.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Nicola Manfredi, **foglio 8, particella 279**, qualità Seminativo arbor, classe 3, superficie catastale 306, reddito dominicale: € 1.58, reddito agrario: € 1.26

Confini: La particella 279 confina con la particella 292, la particella 339, la particella 295, la particella 266, la particella 276, la particella 274, la particella 272 e la particella 316.

Note: In ditta catastale non risultano le quote di proprietà del debitore ma solo l'intera quota del coniuge . In virtù della Sentenza N. 1184/22 la situazione attuale di proprietà dei beni risulta INEFFICACE nei confronti del creditore precedente (come rilevabile anche dal certificato notarile).

Identificativo corpo: Terreni.

Terreno sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010, Contrada Molino o Ponte Pastene

Quota e tipologia del diritto

1/8 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN)

Stato Civile: Coniugato -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Nicola Manfredi, **foglio 8, particella 275**, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 169, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.39

Confini: La particella 275 confina con la viabilità comunale, con la particella 276, con la particella 274 e con la particella 272.

Note: In ditta catastale non risultano le quote di proprietà del debitore ma solo l'intera quota del coniuge. In virtù della Sentenza N. 1184/22 la situazione attuale di proprietà dei beni risulta INEFFICACE nei confronti del creditore precedente (come rilevabile anche dal certificato notarile).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato con terreno circostante è sito nel comune di San Nicola Manfredi (BN) alla Contrada Molino o Ponte Pastene, a pochi chilometri dal centro abitato di Benevento (quartiere Pacevecchia), ad esso bene collegato ben collegato da ampie strade (Sp 18 e Sp 17). Sono facilmente raggiungibili, mediante agevole viabilità anche il Comune di San Nicola Manfredi (BN) e di Sant'Angelo a Cupolo (BN). E' inserita in un contesto caratterizzato dalla presenza di altri fabbricati a destinazione residenziale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: C2 integrazione residenziale in evoluzione - EO agricola ordinaria a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria a meno della fognatura comunale.

Servizi offerti dalla zona: Struttura sportiva e ricreativa, Attività commerciali e artigianali.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola/residenziale

Importanti centri limitrofi: Benevento.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN), Contrada Molino o Ponte Pastene Libero

Identificativo corpo: Terreni

agricolo sito in San Nicola Manfredi (BN), Contrada Molino o Ponte Pastene Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA contro iscritto/trascritto a Benevento in data 10/05/2023 ai nn. /4363.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA contro iscritto/trascritto a in data 10/05/2023 ai nn. /4363.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA contro iscritto/trascritto a in data 10/05/2023 ai nn. /4363.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione sita in San Nicola Manfredi (BN), Contrada Molino o Ponte Pastene

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Abitazione singola

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI –

L'accessibilità è limitata al piano terra. Il piano primo è raggiungibile solo mediante la scala interna di collegamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: **Non presente**

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Identificativo corpo: Terreni

agricolo sito in San Nicola Manfredi (BN), Contrada Molino o Ponte Pastene

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 24/12/2003 al 21/04/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Giovanni Iannella, in data 24/12/2003, ai nn. 3455/1339; trascritto a Benevento, in data 13/01/2004, ai nn. /296.

Titolare/Proprietario: dal 21/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Ambrogio Romano di Benevento, in data 21/04/2005, ai nn. 28259/7389; trascritto a Benevento, in data 11/05/2005, ai nn. /4321.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: dal 24/12/2003 al 21/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Giovanni Iannella, in data 24/12/2003, ai nn. 3455/1339; trascritto a Benevento, in data 13/01/2004, ai nn. /296.

Titolare/Proprietario: dal 21/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni



Titolare/Proprietario: dal 24/12/2003 al 21/04/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dr. Giovanni Iannella, in data 24/12/2003, ai nn. 3455/1339; trascritto a Benevento, in data 13/01/2004, ai nn. /296.

Titolare/Proprietario: dal 21/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010, Contrada Molino o Ponte Pastene

Numero pratica: 27/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione e pertinenze agricole

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 22/01/2004 al n. di prot. 546 (Pratica edilizia n. 27/2004).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Nicola Manfredi (BN) CAP: 82010, Contrada Molino o Ponte Pastene

Numero pratica: 31/2008 (Prot. 2790 del 10/04/2008).

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Esecuzione opere interne

Per lavori: Opere interne

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Il permesso di costruire originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e pertinenze agricole con piano terra destinato a cucina, bagno e n. 4 depositi e piano primo destinato a n. 4 stenditoi. Allo stato attuale il fabbricato presenta una destinazione esclusivamente abitativa la cui distribuzione e destinazione è riportata nei grafici e negli elaborati descrittivi allegati alla DIA Prot. 2790 del 10 aprile 2008. E' presente, inoltre, nella parte retrostante il fabbricato, un manufatto in muratura (deposito), NON assentito, avente dimensioni in pianta pari a mt. 1.80 x 1.70 ed altezza pari a mt. 2.40 circa.

Regolarizzabili mediante: Demolizione volumetria aggiuntiva (deposito)

Demolizione locale deposito NON assentito: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

La DIA prot. 2790 del 10 aprile 2008 prevedeva OPERE interne alle singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e recano pregiudizio alla statica dell'immobile e non modificano la destinazione d'uso. Più dettagliatamente le opere riguardavano:

- a) *intonaci interni ed esterni,*
- b) *tramezzature,*
- c) *pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina,*
- d) *infissi esterni,*
- e) *infissi interni,*
- f) *impianti elettrici,*
- g) *impianto di riscaldamento,*
- h) *Impianto idrico - igienico - sanitario,*



i) attintatura sia delle pareti interne che delle facciate.

L'attuale distribuzione interna e la destinazione d'uso dei vani è conforme a quanto riportato nei grafici allegati alla suddetta DIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione
agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni
agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale del 20.05.2020
Zona omogenea:	C2 Integrazione residenziale in evoluzione
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.30 MC/MQ
Altezza massima ammessa:	7.50 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il permesso di costruire prevedeva la realizzazione di un fabbricato rurale con piano terra destinato a cucina, bagno e n. 4 depositi e piano primo destinato a n. 4 stenditoi.

Allo stato attuale il fabbricato presenta una destinazione esclusivamente abitativa.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale del 20.05.2020
Zona omogenea:	C2 Integrazione residenziale in evoluzione - EO agricola ordinaria a trasformazione controllata (A-ree a bassa e media compatibilità).
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale del 20.05.2020
Zona omogenea:	C2 Integrazione residenziale in evoluzione
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica



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

Il fabbricato oggetto di pignoramento è rappresentato da una porzione di fabbricato bifamiliare consistente in una unità su due livelli (piano terra e primo piano), con copertura a falde, circondata da un'area di pertinenza di tipo collinare, sita nel comune di San Nicola Manfredi alla Contrada Molino. Dalla viabilità comunale, e poi attraverso una viabilità privata, asfaltata e percorribile in auto, si accede al fabbricato. Il fabbricato risulta prospiciente la viabilità di accesso, in corrispondenza del quale risulta posizionato un ampio cancello in ferro scorrevole che assicura sia l'accesso pedonale che quello carrabile. L'unità immobiliare si rileva parzialmente recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica; non si riscontra la recinzione per l'area di pertinenza che si sviluppa essenzialmente degradando con pendenza verso valle. Il cancello in ferro introduce in un'area esterna pavimentata, che la circonda per tre lati, a diretto servizio della parte su cui insiste il porticato. Da tale area coperta è possibile raggiungere il portoncino d'ingresso all'abitazione. Detto portoncino introduce, direttamente al vano soggiorno a cui risulta collegato un disimpegno con accesso al wc e alla lavanderia e in posizione frontale un soggiorno pranzo collegato direttamente alla cucina e al vano scala che consente il collegamento al piano primo. All'interno del vano scala, un divisorio vetrato ricava una zona destinata a studio. La scala smonta su un vano disimpegno dal quale si accede ad un corridoio di disimpegno che collega in ordine una camera da letto matrimoniale con cabina armadio e wc dedicati, un ripostiglio, un servizio igienico e due camere da letto ciascuna con cabina armadio dedicata. L'immobile è circondato da un appezzamento di terreno degradante essenzialmente verso valle. Nell'area retrostante il fabbricato, si rileva un manufatto di modesta entità adibito a deposito.

Per ulteriori dettagli si vedano le planimetrie di rilievo e la documentazione fotografica allegata.





INGRESSO



SOGGIORNO



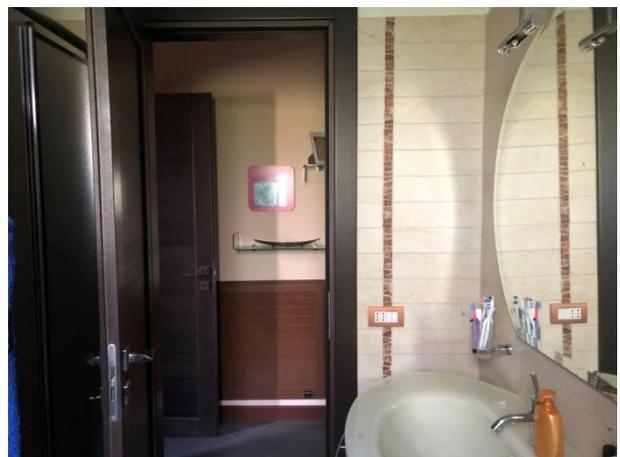
SALONE



SALONE

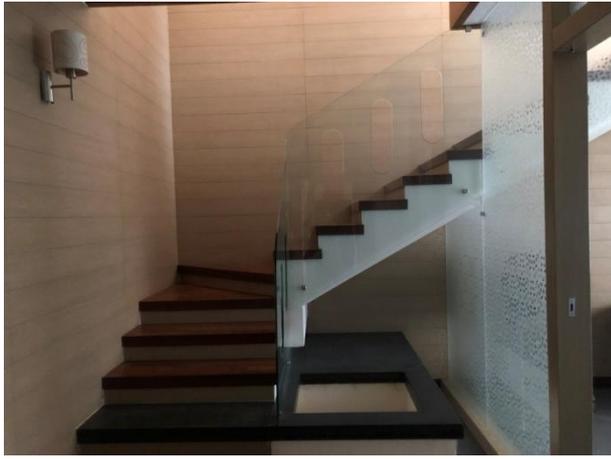


CUCINA



BAGNO





SCALA



DISIMPEGNO



LETTO



LETTO - Bagno



LETTO



LETTO



1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN) - Stato Civile: Coniugato - Data

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **338,80**

E' posto al piano: terra e primo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato completato nel: 2008

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2.80 per il piano primo e variabile per il piano sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi buono e necessita solo esternamente di parziali interventi di manutenzione (quali ripristini di intonaci e tinteggiatura complessiva, ripristino pavimentazione esterna).

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone La pavimentazione in gres interessa gli ambienti al piano terra e i bagni al piano primo
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone La pavimentazione in parquet interessa gli ambienti del piano primo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari a concentrazione utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione /adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A pavimento - Mediante termoarredi per i locali igienici
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione /adeguamento	2008
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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro della valutazione è il valore a mq di superficie commerciale, "ragguagliata" con coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. La superficie commerciale complessiva è stata calcolata secondo i criteri riportati nella norme UNI 10750:2005 e nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C. 2.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso soggiorno	sup reale lorda	35,40	1,00	35,40
Salone	sup reale lorda	38,95	1,00	38,95
Cucina	sup reale lorda	31,60	1,00	31,60
Disimpegno	sup reale lorda	3,55	1,00	3,55
Wc	sup reale lorda	6,35	1,00	6,35
Lavanderia	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
Studio	sup reale lorda	15,85	1,00	15,85
Vano scala	sup reale lorda	11,35	1,00	11,35
Disimpegno	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
Corridoio	sup reale lorda	12,30	1,00	12,30
Ripostiglio	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
Letto	sup reale lorda	31,60	1,00	31,60
Bagno	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
Bagno	sup reale lorda	11,00	1,00	11,00
Letto	sup reale lorda	24,40	1,00	24,40
Letto	sup reale lorda	21,55	1,00	21,55
Porticato	sup reale lorda	38,90	0,35	13,62
		338,80		313,52



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Descrizione: **Terreno**

Trattasi del terreno circostante l'unità immobiliare. Nella parte retrostante l'immobile il terreno degrada essenzialmente verso valle. Si accede dalla strada privata di accesso anche all'unità immobiliare.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN) - Stato Civile: Coniugato - Data

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.738,00**

il terreno risulta di forma Regolare rettangolare ed orografia Parzialmente acclive

Stato di manutenzione generale: Incolto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	2.738,00	1,00	2.738,00
		2.738,00		2.738,00

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



Descrizione: **Terreno**

Su tali particelle insiste la viabilità di accesso all'unità immobiliare in oggetto e ad altre unità immobiliari contigue e limitrofe.

Le foto sono rappresentative delle particelle 272, 274, 275 e 279

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/4 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN) - Stato Civile: Coniugato - Data

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **887,00**

Il terreno risulta di forma Regolare rettangolare ed orografia parzialmente acclive.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Strada	sup reale netta	128,00	1,00	128,00
Strada	sup reale netta	453,00	1,00	453,00
Strada	sup reale netta	306,00	1,00	306,00
		887,00		887,00



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

Descrizione: **Terreno**

Su tale particella insiste la viabilità di accesso all'immobile in oggetto e ad altre unità immobiliari contigue e limitrofe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/8 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: San Nicola Manfredi (BN) - Stato Civile: Coniugato - Data

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

il terreno risulta di forma Regolare rettangolare ed orografia Parzialmente accliva

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Strada	sup reale netta	169,00	1,00	169,00
		169,00		169,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, è stato determinato con riferimento alle quotazioni immobiliari (Valori OMI), ai prezzi di mercato rilevati per beni simili e sulla scorta di esperienze personali,

Tali quotazioni vengono successivamente analizzate alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima che sono capaci di influenzarne il valore, (tipologia, criteri costruttivi, stato di conservazione ecc).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Nicola Manfredi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Valori Fondiari Medi Unitari Regione Campania;

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

700 - 900 €/mq - Abitazioni civili

950 - 1250 €/mq - Ville villini

2.35 €/mq seminativo arborato

1.88 €/mq seminativo;

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



8.3 Valutazione corpi:**1. Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] – Foglio 8 part. 294 sub 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 313.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso soggiorno	35,40	€ 1.000,00	€ 35.400,00
Salone	38,95	€ 1.000,00	€ 38.950,00
Cucina	31,60	€ 1.000,00	€ 31.600,00
Disimpegno	3,55	€ 1.000,00	€ 3.550,00
Wc	6,35	€ 1.000,00	€ 6.350,00
Lavanderia	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
Studio	15,85	€ 1.000,00	€ 15.850,00
Vano scala	11,35	€ 1.000,00	€ 11.350,00
Disimpegno	21,00	€ 1.000,00	€ 21.000,00
Corridoio	12,30	€ 1.000,00	€ 12.300,00
Ripostiglio	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
Letto	31,60	€ 1.000,00	€ 31.600,00
Bagno	20,00	€ 1.000,00	€ 20.000,00
Bagno	11,00	€ 1.000,00	€ 11.000,00
Letto	24,40	€ 1.000,00	€ 24.400,00
Letto	21,55	€ 1.000,00	€ 21.550,00
Porticato	13,62	€ 1.000,00	€ 13.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 313.520,00
Valore corpo			€ 313.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 313.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.760,00

2. Terreno agricolo – Foglio 8 part. 292.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.406,92.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	2.738,00	€ 2,34	€ 6.406,92
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.406,92
Valore corpo			€ 6.406,92
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.406,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.203,46

3. Terreni agricoli – Foglio 8 part. 272 - 274 – 279.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.870,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Strada	128,00	€ 10,00	€ 1.280,00
Strada	453,00	€ 10,00	€ 4.530,00
Strada	306,00	€ 10,00	€ 3.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.870,00
Valore corpo			€ 8.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.217,50



4. Terreno agricolo – Foglio 8 par. 275.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.690,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Strada	169,00	€ 10,00	€ 1.690,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.690,00
Valore corpo			€ 1.690,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 211,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	313,52	€ 313.520,00	€ 156.760,00
Terreno	agricolo	2.738,00	€ 6.406,92	€ 3.203,46
Terreni - viabilità	agricolo	887,00	€ 8.870,00	€ 2.217,50
Terreno - viabilità	agricolo	169,00	€ 1.690,00	€ 211,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (nella misura di ½): € 150,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile e terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 162.242.21**

Data generazione: 03.04.2024

L'Esperto alla stima
arch. Franco Masotti



ALLEGATI

1. *Verbale di accesso;*
2. *Estratto di mappa e visure catastali;*
3. *Planimetrie catastali;*
4. *Titoli autorizzativi;*
5. *Certificati di destinazione urbanistica;*
6. *Stato civile;*
7. *Grafici di rilievo;*
8. *Documentazione fotografica;*
9. *Attestazione Trasmissione Perizia di stima alle parti.*

