

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **54/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonio Mataluni
Codice fiscale: MTLNTN65A27F636D
Studio in: Via Fizzo 55 - Montesarchio
Email: antoniomataluni65@gmail.com
Pec: antonio.mataluni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - loc. Mezzaricotta, c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 7, particella 262, subalterno 4, indirizzo CONTRADA MEZZARICOTTA n. SNC, piano 1, comune SAN NICOLA MANFREDI, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 147, rendita € 426.08

foglio 7, particella 262, subalterno 5, indirizzo CONTRADA MEZZARICOTTA n. SNC, piano S1-T, comune SAN NICOLA MANFREDI, categoria D/8, rendita € 5920.00

sezione censuaria SAN NICOLA MANFREDI foglio 7, particella 339, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 63.85, reddito dominicale: € 29.68, reddito agrario: € 21.43,

2. Stato di possesso

Bene: - loc. Mezzaricotta , c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - loc. Mezzaricotta , c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - loc. Mezzaricotta , c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: - loc. Mezzaricotta , c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010



Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: - loc. Mezzaricotta, c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - loc. Mezzaricotta , c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - loc. Mezzaricotta , c.da Iannassi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 817.231,80



Beni in **San Nicola Manfredi (BN)**
Località/Frazione loc. **Mezzaricotta, c.da Iannassi**

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 frazione: loc. Mezzaricotta, c.da Iannassi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 7, particella 262, subalterno 4, indirizzo CONTRADA MEZZARICOTTA n. SNC, piano 1, comune SAN NICOLA MANFREDI, categoria A/2, classe 7, consistenza 5.5, superficie 147, rendita € 426.08

Derivante da: Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1899.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono tabelle millesimali

Confini: L'immobile è libero su tre lati, mentre a nord-ovest confina con la p.lla 242 sub 2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 7, particella 262, subalterno 5, indirizzo CONTRADA MEZZARICOTTA n. SNC, piano S1-T, comune SAN NICOLA MANFREDI, categoria D/8, rendita € 5920.00

Derivante da: Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] DIVISIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 1899.1/2002). Variazione nel classamento del [REDACTED], Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11336.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non ci sono tabelle millesimali

Confini: L'immobile confina su tre lati con la p.lla 339 mentre a sud confina con la p.lla 242 sub 2.

Note: Dalla visura storica si osserva che l'Ufficio ha notificato una comunicazione all'esecutato come segue: "Notifica in corso con protocollo n. [REDACTED]".

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria SAN NICOLA MANFREDI, foglio 7, particella 339, qualità SEMI-NATIVO, classe 3, superficie catastale 63.85, reddito dominicale: € 29.68, reddito agrario: € 21.43



Derivante da: Variazione del [REDAZIONE] Pratica n. [REDAZIONE] in atti dal [REDAZIONE]
[REDAZIONE]. Con Tabella di variazione n. [REDAZIONE]
[REDAZIONE] dalla p.lla 286 di are 65,53 è derivata la p.lla 339 di are 63,85.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nono ci sono tabelle millesimali

Confini: Confina a nord con la p.lla 178, ad est e sud con la p.lla 480 e p.lla 514, ad ovest con le p.lle 260, 262 e nord-ovest con la strada comunale Mezzaricotta e/o Piano Cappelle.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Raffrontando la planimetria catastale depositata all'Agencia delle Entrate di Benevento (p.lla 262/4), ex Agencia del Territorio, e lo stato attuale dell'immobile si rilevano lievi variazioni della distribuzione interna, nonché nuove finestre sulle pareti esterne. Inoltre si nota una piccola tettoia antistante la scala esterna non accatastata.

Per quanto attiene la p.lla 262/5, si notano alcune difformità nella diversa distribuzione interna, nonché l'apertura/chiusura di qualche finestra sui prospetti.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale, con redazione Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra.

Nuova planimetria catastale, Docfa.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona è prettamente agricola con presenza di aziende agricole. È sprovvista di urbanizzazioni secondarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento e San Giorgio del Sannio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è disabitato, ma in possesso dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDAZIONE] contro, [REDAZIONE];

Derivante da: [REDAZIONE]; A rogito di [REDAZIONE] in data [REDAZIONE];

Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data [REDAZIONE] ai nn. [REDAZIONE]; Im-

porto ipoteca: [REDAZIONE]; Importo capitale: [REDAZIONE].



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in
 data [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED].
 contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di
 [REDACTED] in data [REDACTED]; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in
 data [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED]; Iscritto/trascritto a
 CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data [REDACTED]; Importo ipoteca [REDACTED]
 [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn.
 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO in data [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

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: Non ci sono parti in comune

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED], QUOTA 500/500 P.P. [REDACTED]
 [REDACTED], QUOTA 500/500 P.P. **proprietario/i ante ventennio al**
10/01/2001. In forza di atto di divisione - a rogito di [REDACTED], in data [REDACTED]
 [REDACTED]; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data **21/02/2000**, ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED]



[REDACTED], QUOTA 1000/1000 P.P. dal [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data [REDACTED]; trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], QUOTA 1/1 P.P. dal 26/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data [REDACTED] trascritto a CONSERVATORIA DI BENEVENTO, in data [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: FABBRICATO DELLE RIMESSE E PER CAPANNONE AGRICOLO E STALLA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data [REDACTED]
Rilascio in data [REDACTED]

Numero pratica: [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO ESISTENTE ALLA LOCALITA' MEZZARICOTTA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data [REDACTED]
Rilascio in data [REDACTED]
Abitabilità/agibilità in data [REDACTED]
NOTE: L'agibilità rilasciata comprendeva anche l'autorizzazione del cambio di destinazione d'uso del piano terra da agricolo a ristorante e il piano primo da destinare a residenza.

Numero pratica: [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO ALLA C/DA MEZZARICOTTA
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si notano difformità edilizie al piano terra consistente nella realizzazione del forno e l'installazione della cella frigorifera in struttura coibentata, quest'ultima collocata su un basamento in cemento. Anche per la cella frigorifera è necessario il rilascio del PdC, trattandosi di opera stabile.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: come sopra
sanatoria opere in difformità.: € 5.000,00



Oneri Totali: € 5.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si notano incongruenze tra i titoli abilitativi edilizi C.E. n. 44/2001 e la SCIA prot. n. 6028 del 21/07/2004, in quanto i grafici relativi alla C.E. n. 44/2001, peraltro privi di timbri di deposito e del numero di concessione, rispecchiano lo stato attuale dell'immobile, mentre nella SCIA si prevede la realizzazione di parte della struttura già autorizzata nella C.E. (locale individuato con lettera D= mq 158,40, schema delle superfici). Non si comprendono le ragioni!!!!!!!

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 20/05/2020
Zona omogenea:	"EO" AGRICOLA ORDINARIA A TRASFORMAZIONE CONTROLLATA (AREA A BASSA E MEDIA COMPATIBILITA')
Norme tecniche di attuazione:	La zona EO è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperte. L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovate da un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, il quale costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del permesso di costruire. L'indice di fabbricabilità fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali e aziendali documentate nel Piano di Sviluppo Aziendale, non potrà superare i seguenti indici: Per le sole residenze: - aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc/mq - aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti : 0,05 mc/mq - H = 6,00 m - Df = 10,00 m (o in aderenza) - Ds = si applica l'art. 9 delle Norme di Attuazione Per le pertinenze: - Indice di fabbricabilità territoriale, rispetto al fondo = 0,09 mc/mq; - H= 6,0 m ecc.
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:	If = 0,03 mc/mq



Altezza massima ammessa:	6,0 m
--------------------------	-------

Note sulla conformità:

Si evidenzia che parte dei locali a piano terra sono privi dell'agibilità.

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

L'immobile pignorato riguarda un fabbricato, adibito in passato, parte a ristorazione e parte a residenza, oramai in disuso da molto tempo e in stato di abbandono, costituito da un piano seminterrato adibito a bagni, un piano terra adibito a ristorazione e di un piano primo (mansarda), destinato a residenza. Il fabbricato è costituito di due piani fuori terra più un piano seminterrato destinato a w.c., realizzato con struttura in c.a., compagnata in laterizio di spessore m 0,35, copertura a falde inclinate a padiglione ricoperta con tegole in argilla. L'accesso avviene dalla strada comunale contrada Piano Cappelle e/o Mezzaricotta. Esso è ubicato alla contrada Iannassi, località Mezzaricotta, posto a nord-est del comune di San Nicola Manfredi. Il fabbricato è dotato di un ampio spazio pertinenziale, destinato a strade di accesso e aree a verde, recintato lungo i confini con muro in c.a., sormontato in parte con paletti in ferro e rete metallica e parte con ringhiera metallica, ed è fornito sul fronte strada di cancelli carrabili e pedonali. Detta area pertinenziale è in parte asfaltata destinata al transito e al parcheggio e parte è con aiuole a verde. Il fabbricato è altresì dotato nella parte posteriore di terreno coltivato con annesso pozzo. Il fabbricato è munito di scala esterna di accesso al piano primo, ed è ad unica rampa rivestita in marmo tipo calcarea.

Il fabbricato è intonacato esternamente e tinteggiato di colore bianco. Il piano seminterrato è costituito dai w.c. e scala interna di accesso. Il piano terra è munito di vari accessi e si compone di: una sala di attesa, due grandi ambienti destinati a ristorazione, un altro locale di minore dimensioni adibito a pizzeria con relativo forno, il locale cucina con adiacente locali w.c., più una cella frigo realizzata in lamiera coibentata, posta in aderenza alla costruzione in c.a..

L'appartamento al piano primo è accessibile sia dal piano terra tramite una scala interna e sia dalla scala esterna detta prima, ubicata sul prospetto principale. Esso si compone: ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, scala, due camere, due w.c., veranda e terrazzo. Il tutto è meglio rappresentato nel rilievo planimetrico allegato. I w.c. al piano seminterrato sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato di colore marroncino di dimensioni cm 15x15, così anche le pareti sono rivestite fino a circa m 2,00. I w.c. sono dotati di pezzi igienici in porcellana di colore bianco. Le porte interne sono in alluminio di colore marrone effetto legno. Si notano fenomeni infiltrativi sulle pareti e il soffitto dei w.c., come si evince dal rilievo fotografico. Il piano terra o rialzato è pavimentato con mattonelle in gres di colore marrone, tipo cotto, uguali in tutti gli ambienti tranne nel locale cucina dove i pavimenti sono bianchi, aventi pure le pareti rivestite in ceramica di colore bianco. Le pareti dei locali ristorante sono intonacate e tinteggiate alcune grigie e altre a stucco di colore beige. Altri locali hanno le pareti tinteggiate bianche così anche i soffitti. L'appartamento al piano primo è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di colore beige chiaro uguali in tutti gli ambienti ad esclusione nei bagni. I w.c. sono pavimentati in ceramica di colore chiaro e rosa. Le pareti interne sono intonacate del tipo civile e tinteggiate con pitture spazzolate di vari colori. I soffitti sono tinteggiati di bianco. Le pareti dei w.c. sono rivestite, uno con mattonelle in gres ceramico. I w.c. sono dotati dei pezzi igienici in gres porcellanato di colore bianco più vasca idromassaggio e doccia, come si evince dalle foto. Gli impianti presenti sono sottotraccia e sono: elettrico e citofonico, TV, idrico e scarico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna alimentata a GPL con serbatoio all'esterno e radiatori in alluminio e termoconvettori, come si evince dal rilievo fotografico. Allo stato le utenze sono disattivate e non funzionanti. Si notano macchie di condensa e infiltrazioni d'acqua sul soffitto della copertura del piano primo (mansarda).



Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetri camera, mentre le porte interne sono anch'essi in alluminio di colore marrone effetto legno. Le superfici utili dei livelli sono: piano seminterrato circa mq 34,82; piano terra circa mq 408,47 più i servizi e cella frigo; piano primo di circa mq 155,80 e la terrazza di mq 32,03. Le altezze interne sono: m 2,55 al piano seminterrato, m 3,00 al piano terra, e di altezza variabile al piano primo da m 2,50 a circa m 4,00. Il fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, si osservano macchie d'infiltrazioni da risalita sulle pareti, e infiltrazioni nei soffitti. Come già detto prima, il fabbricato è dotato di spazi pertinenziali adibiti parte a transito e parcheggio, pavimentata in asfalto di bitume e con betonella in cemento, e parte destinata a verde con aiuole e piante di ulivo. Inoltre il fabbricato è dotato di area scoperta pavimentata in mattonelle in gres antistante allo stesso, e in passato la stessa veniva utilizzata come ristorazione all'aperto. Dalla foto aerea dell'immobile sono state stimate le seguenti superfici scoperte pertinenziali:

- area asfaltata adibita a strade e piazzale: circa mq 1.400;
- area pavimentata con betonella in cemento: circa mq 160;
- area antistante il ristorante, pavimentata con mattonelle in gres: circa mq 270
- terreno coltivato (parte della p.lla 339): circa mq 3.860
- totale aree scoperte pertinenziali: circa mq 1.987,40

Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri, come si osserva dal rilievo fotografico allegato. L'immobile è altresì dotato di terreno coltivato, posto nella parte posteriore del fabbricato, facente parte della p.lla 339, la quale si estende anche nella parte antistante l'immobile, fino a raggiungere la strada comunale di accesso. Su detta particella 339 insistono anche le aree scoperte dette prima e il viale di accesso. Il terreno ubicato nella parte posteriore del fabbricato è dotato di pozzo, realizzato con anelli in cemento munito anche di pompa elettrica. In passato l'acqua del pozzo alimentava pure il locale ristorante e per l'irrigazione delle aiuole. Il terreno è di forma irregolare, natura argillosa e giacitura in parte acclive, ha una estensione catastale di 6.385 mq. Detto terreno, per quanto riferito dall'esecutato, è stato concesso in fitto a titolo gratuito ad un vicino per la coltivazione. Il terreno è provvisto di alcune piante arboree sparse.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.806,29**

È posto al piano: seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1983 - 2001 - 2004

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	caldaia murale alimentata a GPL
Stato impianto	Disattivato
Impianto a norma	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale complessiva, necessaria ai fini del raffronto con beni simili e quindi del valore dei beni, viene determinato applicando la norma UNI 10750:2005, ed è scaturito dal raggiungimento delle superfici ragguagliate (singole superfici moltiplicate per i coefficienti riduttivi applicabili ai locali accessori, agli annessi, a secondo delle destinazioni d'uso, ecc.). Le superfici ragguagliate, possono così essere moltiplicate per un unico valore unitario (€/mq).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato	sup lorda di pavimento	46,84	0,60	28,10
Piano terra e/o rialzato	sup lorda di pavimento	481,60	1,00	481,60
Piano terra - forno	sup lorda di pavimento	4,32	0,60	2,59
Piano terra - cella frigo	sup lorda di pavimento	16,20	0,60	9,72
Piano terra o rialzato, tettoia, ballatoio e scala esterna scoperta	sup lorda di pavimento	53,70	0,35	18,80
Piano primo	sup lorda di pavimento	184,20	0,75	138,15
Piano primo, terrazzo	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Piano primo, terrazzo, eccedenza	sup lorda di pavimento	7,03	0,10	0,70
Aree scoperte di pertinenza, strade, verde e spazi in gres	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Aree scoperte di pertinenza, strade, verde e spazi in gres. Eccedenza = mq 1987,40-25=1962,40	sup lorda di pavimento	1.962,40	0,02	39,25
		2.806,29		730,16

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: SAN NICOLA MANFREDI

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Accessori

A

1. TERRENO POSTERIORE COLTI- VATO Identificato con parte della P.LLA 339 –
Posto al piano TERRA
Sviluppa una superficie complessiva di circa 3.860 mq
Destinazione urbanistica: AGRICOLA
Valore a corpo: € 19.300,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Dal sopralluogo espletato pare che non ci sono materiali inquinanti.

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

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo base d'asta degli immobili pignorati è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico-comparativo; il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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: Locali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso TERRENO POSTERIORE COLTIVATO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 949.208,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	28,10	€ 1.300,00	€ 36.530,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 54 / 2021

Piano terra e/o rialzato	481,60	€ 1.300,00	€ 626.080,00
Piano terra - forno	2,59	€ 1.300,00	€ 3.367,00
Piano terra - cella frigo	9,72	€ 1.300,00	€ 12.636,00
Piano terra o rialzato, tettoia, ballatoio e scala esterna scoperta	18,80	€ 1.300,00	€ 24.440,00
Piano primo	138,15	€ 1.300,00	€ 179.595,00
Piano primo, terrazzo	8,75	€ 1.300,00	€ 11.375,00
Piano primo, terrazzo, eccedenza	0,70	€ 1.300,00	€ 910,00
Aree scoperte di pertinenza, strade, verde e spazi in gres	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00
Aree scoperte di pertinenza, strade, verde e spazi in gres. Eccedenza = mq 1987,40-25=1962,40	39,25	€ 1.300,00	€ 51.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 949.208,00
Valore corpo			€ 949.208,00
Valore Accessori			€ 19.300,00
Valore complessivo intero			€ 968.508,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 968.508,00

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], locale commerciale [D/8], terreno p.lla 339, con annesso TERRENO POSTERIORE COLTIVATO	730,16	€ 968.508,00	€ 968.508,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 145.276,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 817.231,80
---	---------------------

Data generazione:
13-05-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonio Mataluni



Si allega:

- 1) Visura storica catastale del NCT di San Nicola Manfredi (BN), fg. 7, p.la 339;
- 2) Visura storica catastale del NCEU di San Nicola Manfredi (BN), fg. 7, p.la 262 sub 4;
- 3) Visura storica catastale del NCEU di San Nicola Manfredi (BN), fg. 7, p.la 262 sub 5;
- 4) Mappa catastale di San Nicola Manfredi (BN), fg. 7, p.lle 262 e 339;
- 5) Elaborato planimetrico e elenco sub di San Nicola Manfredi (BN), fg. 7, p.la 262;
- 6) Planimetria del NCEU di San Nicola Manfredi (BN), fg. 7, p.la 262 sub 4;
- 7) Planimetria del NCEU di San Nicola Manfredi (BN), fg. 7, p.la 262 sub 5;
- 8) Rilievo planimetrico dell'immobile, 1/100;
- 9) C.E. n. 114 del 05/07/1983;
- 10) C.E. n. 44 del 19/07/2001;
- 11) S.C.I.A. prot. n. 6028 del 21/07/2004;
- 12) Certificato di agibilità e cambio di destinazione d'uso prot. n. 9412 del 30/11/2002;
- 13) Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 9915 del 08/11/2022 rilasciato dal Responsabile dell'UTC;
- 14) Rilievo fotografico dell'immobile (foto nn. 82).

