
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MAUI SPV S.r.l

contro:

N° Gen. Rep. 96/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Esperto alla stima: Arch. Rita Maio
Codice fiscale: MAIRTI72R48A783C
Studio in: Via Adelperga 9 - Benevento
Email: architetto.ritamaio@gmail.com
Pec: rita.maio@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Corpo: F. 94 p.lla 509 sub-3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

, foglio 94, particella 509, subalterno 3, indirizzo Travertsa I di Via Giuseppe Maria Galanti, piano 1, comune Benevento, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90 mq, rendita € 267,27

2. Stato di possesso

Bene: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Corpo: F. 94 p.lla 509 sub-3

Possesso: , con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2020 per l'importo di euro 310,00 con cadenza mensile Registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Benevento il 24/04/2020 ai nn. 405 Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2025

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Corpo: F. 94 p.lla 509 sub-3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Creditori Iscritti: MAUI SPV S.r.l

5. Comproprietari

Beni: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Corpo: F. 94 p.lla 509 sub-3

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Corpo: F. 94 p.lla 509 sub-3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Corpo: F. 94 p.lla 509 sub-3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

Valore complessivo intero: 51.097,56



Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione
TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC

Lotto: 001 - F94 p.lla 509 sub-3

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.lla 509 sub-3.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in TRAVERSA I DI VIA GIUSEPPE MARIA GALANTI n. SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: | foglio 94, particella 509, subalterno 3, indirizzo Traversa I di Via Giuseppe Maria Galanti, piano 1, comune Benevento, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 90 mq, rendita € 267,27

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 -Pratica n. BN0001807 in atti dal 09/01/2014 Variazione per presentazione Planimetria Mancante (n. 293.1/2014).

Confini: a NORD con la p.lla 565 F. 94 - a NORD-EST con la a p.lla 478 F. 94 - a EST con la p.lla 486 F.94 - a SUD-EST con la p.lla 480 F. 94 - a SUD con la strada Traversa I di Via Giuseppe Maria Galanti.

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.lla 509 sub-3, Cat. Catastale A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani con una Superficie Catastale di mq 90, Rendita € 267,27, 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: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia-Guardia Medica, Supermercati, Scuole primarie e secondarie, Negozi di dettaglio, Ufficio Postale, Chiese.

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" 900 m, Tangenziale Ovest di Benevento circa 700 mt, Fermata autobus urbani circa 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con contratto di locazione stipulato in data 24/01/2020**
per l'importo di euro 310,00 con cadenza mensile. Registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Benevento il 24/04/2020 ai nn. 405

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 31/12/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Allegati alla presente perizia tutti i contratti sottoscritti dalla sig.ra

I primi due contratti sottoscritti con la precedente proprietà _____ in data 01.05.06 e 04.05.09. Successivamente in data 10.11.2015 sottoscritto con la proprietà attuale



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Nota di Trascrizione di Pignoramento; Iscritto/trascritto a Tribunale di Benevento in data 30/06/2023

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Nota di Trascrizione Ipoteca; Iscritto/trascritto presso l' Agenzia delle Entrate-Direzione provinciale di Benevento in data 24/07/2023 ai nn. 8616/6762.

Dati precedenti relativi ai corpi: F. 94 p.lla 509 sub-3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico proprietario/i ante ventennio.

Titolare/Proprietario: **ante ventennio.** In forza di Atto di donazione - a rogito di GIORDANO, in data, ai nn. 125118.

Note: DONAZIONE ACCETTATA VOLTURA N. 144.2/1992 IN ATTI DAL 03/06/1992.

USUFRUTTO 1000/1000 FINO AL 13/05/2004 NUDA PROPRIETA'
1000/1000 FINO AL 13/05/2004

Titolare/Proprietario: In forza di atto di compravendita - a rogito di IAZEOLA FRANCESCO, in data 13/05/2004, ai nn. 64811.

Note: NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 4776.1/2004 REPARTO PI DI BENEVENTO IN ATTI DAL 19/05/2004.

Titolare/Proprietario: **ante ventennio.** In forza di atto di compravendita - a rogito di lazeolla, in data 27/01/2005, ai nn. 70427; registrato a



Benevento, in data 24/02/2005, ai nn. 761.

Note: VOLTURA N. 4074.1/2005 - PRATICA N. BN067322 IN ATTI DAL 16/05/2005. PROPRIETA' 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 14/01/2014

Titolare/Proprietario: (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto - a rogito di ROMANO AMBROGIO, in data 14/01/2024, ai nn. 42540.

Note: - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 1083.1/2014 Reparto PI di Benevento in atti dal 03/02/2014. PROPRIETA' 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: L'unità immobiliare non è stata oggetto di pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento "Settore Urbanistica" non ha reperito alcuna documentazione quali TITOLI ABILITATIVI relativi all'immobile oggetto della presente perizia (come da verbale sottoscritto presso i competenti uffici, allegato alla presente relazione). Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata, da parte di un tecnico abilitato, che ne attesti l'epoca costruttiva.

Perizia Giurata: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Premesso ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C.
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 02.07.2012
Zona omogenea:	RU - Perimetro area di ristrutturazione urbanistica. B2 - del tipo B2, costituito da tessuto insediativo a densità rada caratterizzata da impianto urbano irregolare. Costituite da spazi edificati ed a
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2 articolo 90 ZTO del tipo B consolidata,



	confermativa e/o di modificazione. Art. 92 Zona del tipo B2. RU articolo 14 Categorie di intervento urbanistico e edilizio. Si allegano le norme tecniche di attuazione alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.200mq/mq
Altezza massima ammessa:	10,5 m (numero di piani 3)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	AC= 0.3 ST TIPOLOGIA: PALAZZI, PALAZZINE DE=10 M DS=10M (dentro il centro abitato, all'esterno valgono le norme dell'art. 65, c4) DC= 5 M (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel caso in esame, la consulente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benevento "Settore Urbanistica" non ha reperito alcuna documentazione quali TITOLI ABILITATIVI relativi all'immobile oggetto della presente perizia (come da verbale sottoscritto presso i competenti uffici, allegato alla presente relazione). Ai fini della regolarizzazione è necessaria la redazione della Perizia Giurata, da parte di un tecnico abilitato, che ne attesti l'epoca costruttiva.

Regolarizzabili mediante: Perizia Giurata

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Premesso ogni immobile per poter essere ritenuto regolare deve risultare conforme agli strumenti urbanistici vigenti, invero tale regolarità è comprovata dal progetto e dal titolo abilitativo edilizio. Nel caso in esame, per quanto sopra esposto, la consulente non può esprimersi sulla conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **F. 94 p.lla 509 sub-3**

L'unità immobiliare della presente stima è posta al piano primo di un fabbricato di tre livelli, non servito dall'ascensore, ubicato nel quartiere Rione Libertà di Benevento, in via I Traversa Giuseppe Maria Galanti. I vani che costituiscono l'unità abitativa sono i seguenti: Disimpegno, Cucina con ripostiglio, WC e due camere da letto. Completano le superfici disponibili un balcone rivolto su Traversa I di via Giuseppe Maria Galanti. L'appartamento ha un'altezza utile interna di 3,00 mt. Per quanto



riguarda le rifiniture interne, i pavimenti di tutti i vani sono realizzati con mattonelle in gres ceramico, i serramenti sono in 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 è ubicato lungo il prospetto principale dello stabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,67**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: informazioni non reperite

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

ha un'altezza utile interna di circa m. h 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni generali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Note: Vetro singolo

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Note: Porta di ingresso WC

Infissi interni tipologia: **Soffietto** materiale: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Note: Porta a soffietto di ingresso alle camera da letto e ripostiglio.

Pareti esterne materiale: **muratura di tufo** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato**



accessori: **senza maniglione antipánico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **gres** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **gres** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **da normalizzare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da normalizzare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da normalizzare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da normalizzare**



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non reperito
Impianto a norma	NO
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/adequamento	dato non reperito
Impianto a norma	NO
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	Funzionante ma 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 consulente effettuerà il calcolo della superficie commerciale del bene redatto secondo la norma UNI 10750 che riporta i seguenti i criteri di computo della superficie commerciale: Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali immobile indipendente;
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Disimpegno	sup reale lorda	9,35	1,00	9,35
W.C.	sup reale lorda	5,51	1,00	5,51
Cucina	sup reale lorda	29,92	1,00	29,92
Letto 1	sup reale lorda	17,02	1,00	17,02
Letto 2	sup reale lorda	20,07	1,00	20,07
Balcone	sup reale lorda	1,20	0,25	0,30
Ripostiglio	sup reale lorda	6,60	1,00	6,60
		89,67		88,77

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: Semestre 2 - Anno 2023

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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:**

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 600,00€/mq e un massimo 800,00 €/mq, riferiti al semestre 2 anno 2023. Si stabilisce pertanto al bene pignorato, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, il seguente valore commerciale dato dalla media dei valori OMI 700,00€/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.

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 600,00 €/mq - massimo 800,00 €/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.IIa 509 sub-3. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.128,85.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Disimpegno	9,35	€ 700,00	€ 6.545,00
W.C.	5,51	€ 700,00	€ 3.857,00
Cucina	29,92	€ 700,00	€ 20.944,00
Letto 1	17,02	€ 700,00	€ 11.914,00
Letto 2	20,07	€ 700,00	€ 14.049,00
Balcone	0,30	€ 700,00	€ 210,00
Ripostiglio	6,60	€ 700,00	€ 4.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.139,00
Primo Piano senza ascensore detrazione del 10.00%			€ -6.213,90
Locato detrazione del 5.00%			€ -2.796,26
Valore corpo			€ 53.128,85
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.128,85
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.128,85



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F. 94 p.IIa 509 sub-3	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,77	€ 53.128,85	€ 53.128,85

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%) € 531,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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: € 51.097,56

Allegati

- 1) VERBALE PRIMO ACCESSO
- 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE - VISURE
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE - ESTATTO DI MAPPA
- 4) ELABORATO PLANIMETRICO
- 5) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- 6) VERBALE DI ACCESSO AGLI ATTI
- 7) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 8) CONTRATTI DI LOCAZIONE PRECEDENTI
- 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:

22-03-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Rita Maio

