

---

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

promossa da: **Siena NPL 2018 S.r.l.**  
P.IVA: 14535321005

contro:  
C.F.:

**N° Gen. Rep. 136/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.03.2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 - Fabbricato indipendente, di due piani fuori terra e due piani seminterrati, di complessivi 11 vani catastali, in catasto censito al F. 20 p.lfa 122 sub 5. Ubicato nel Comune di Circello (BN), con ingresso da Via Roma n. 3**

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Lampariello  
**Codice fiscale:** LMPVLR80S44A783H  
**Partita IVA:** 03116300645  
**Studio in:** Via Castelluccio 11 - 83017 Rotondi  
**Email:** lampariellovaleria4@gmail.com  
**Pec:** valeria.lampariello@archiworldpec.it



Beni in Circello (BN)

Via Roma, 3

**Lotto: 1 - Fabbricato indipendente, di due piani fuori terra e due piani seminterrati, di complessivi 11 vani catastali, in catasto censito al F. 20 p.lla 122 sub 5. Ubicato nel Comune di Circello (BN), con ingresso da Via Roma n. 3**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

L'art. 567 del Codice di Procedura Civile prevede che "Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato"; i termini che stabilisce l'art. 501 del Codice di Procedura Civile "L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita immediata". La documentazione di causa attesta che in data 16 agosto 2019 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. in data 18 settembre 2019 presentò istanza di vendita del bene pignorato rispettando quindi i termini previsti dall'art. 501 del Codice di procedura Civile e di conseguenza rispettando l'art. 567.

Il bene oggetto di pignoramento è una unità immobiliare censita catastalmente al Foglio 20 Particella 122 Subalterno 5 del Comune di Circello (BN).

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 Via Roma, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di piena proprietà**

**Cod. Fiscale.**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione**

foglio 20, particella 122, subalterno 5, indirizzo Via Roma, 3, piano S1 -S2 - T - 1, comune Circello,

categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani,

rendita € 374,95

**Confini:** L'immobile confina a sud e sud ovest con Via Roma, a nord e nord ovest con la p.lla 961, a nord est con la p.lla 542 e a sud ovest con la restante parte del fabbricato intestato ad altra ditta.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE:

L'unità abitativa, con ingresso dal civico 3 di Via Roma, identifica un fabbricato composto da due piani fuori terra e due piani seminterrati, di complessivi vani 11 catastali, in catasto censito con la p.lla 122 sub 5 del foglio 20, cat. A/2. Il piano terra è composto da: ingresso, disimpegno, cucina, tinello, bagno, soggiorno, studio e terrazzo sulla parete posteriore; il piano primo è composto da: disimpegno, due camere da letto, bagno ed un deposito, oltre un piccolo balcone posto sulla facciata principale; il primo piano seminterrato è composto da: 4 vani adibiti a depositi, bagno e disimpegno; il secondo piano seminterrato è composto da: 4 vani adibiti a depositi ed una legnaia. I piani sono collegati tra loro da scala interna. E' presente una scala esterna sulla facciata laterale che dal primo piano seminterrato conduce su Via Roma. L'unità di cui alla particella 122 sub 5 del foglio 7 risulta intestata a:

proprietà

piena



**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** attività di commercio al dettaglio, uffici pubblici, istituti scolastici e religiosi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a 34 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Palazzo Ducale e Castello.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Ducale e Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig.

, con contratto di

locazione stipulato in data 02/03/1998

Registrato a Benevento il 19/03/1998 ai nn.1775

Tipologia contratto: anni 6 con tacito rinnovo

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

Note: Il contratto ha per oggetto la locazione limitatamente al Piano Terra e Piano Primo, i Piani Seminterrato 1 e 2 sono accessibili e utilizzati dalla parte locata.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o alter trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico:  
nessuna
- Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna

#### Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura successivamente all'aggiudicazione:

1. **ISCRIZIONE DEL 07/05/2008** – Registro Particolare 746 Registro Generale 5578  
Pubblico Ufficiale Manna Margherita Repertorio 42680/13712 del 29/04/2008  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Nota disponibile in formato elettronico
2. **TRASCRIZIONE DEL 27/09/2019** – Registro particolare 8424 Registro Generale 10299  
Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Benevento Repertorio 3690/2019 del 16/08/2019  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili  
Nota disponibile in formato elettronico

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** IMU: €529,12, TARI: € 394,00 Totale € 923,12

**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



**Attestazione Prestazione Energetica:**

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, i quali hanno dichiarato di non essere in possesso di alcun documento, APE, che attesti la prestazione energetica dell'immobile. Questa dichiarazione trova conferma anche in base alla normativa vigente in materia. L'immobile è stato locato, come da contratto di locazione, il 2 marzo 1998 anno in cui ancora non vi era l'obbligo di redigere un attestato di prestazione energetica. l'obbligo è stato introdotto dal Dlgs 195/2005 art. 6 ed è entrato in vigore dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Quindi si può accertare che l'immobile in questione non sia dotato di tale attestato essendo stato locato nel 1998.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

I dati sul possesso dell'immobile che si sono potuti reperire sono i seguenti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Situazione degli intestati dal 30/01/1992:

proprietario 1/1 - Testamento pubblico del  
30/1/1992 Pubblico ufficiale Notaio Delli Veneri Sede San Giorgio del Sannio (BN)  
Repertorio n. 32478 - UR Sede di Benevento Registrazione Volume 489 n. 68 registrato in  
data 29/04/1992 - Successione Voltura n. 2326.1/1992 in atti dal 2901/1994.

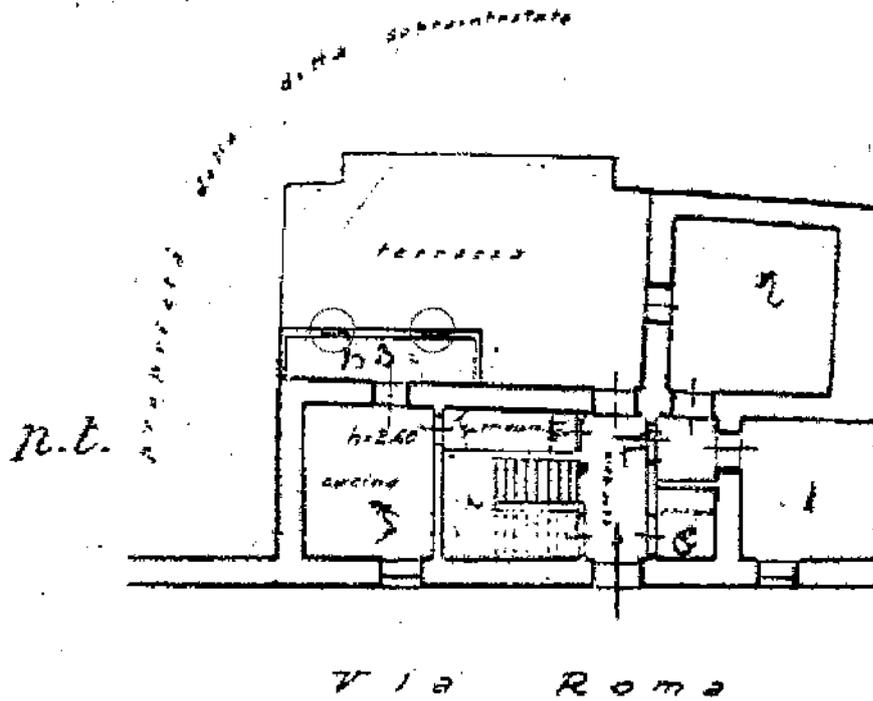
**7. VERIFICA CONFORMITA':**

**7.1 Conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

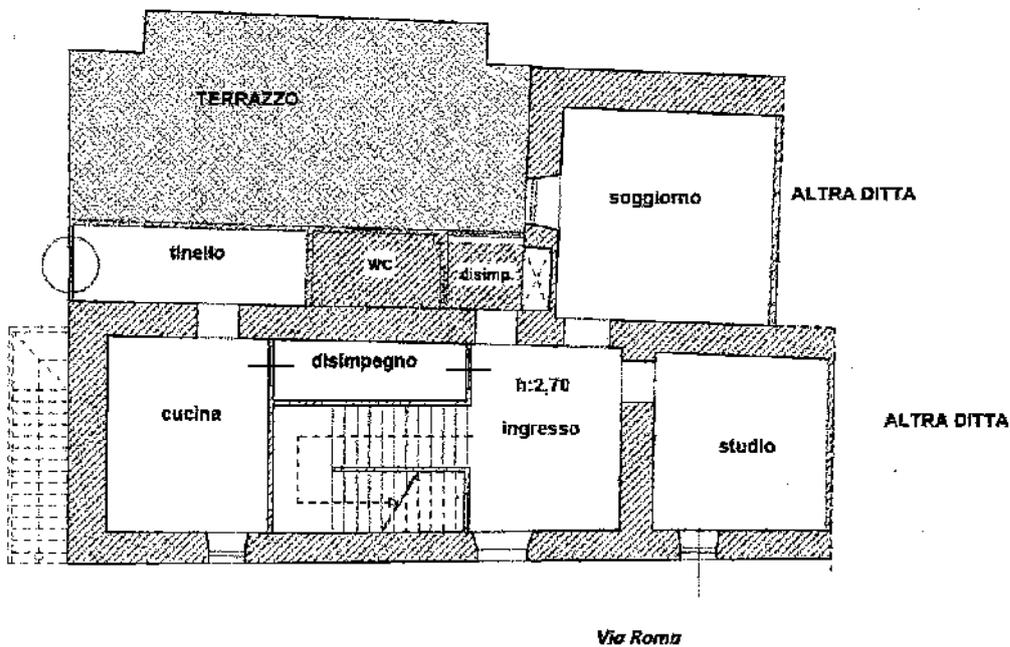
Piano Terra: mancata realizzazione di due vani finestra e un balcone sulla facciata nord e realizzazione di un vano finestra sulla facciata ovest del vano adibito a tinello; non risulta rappresentato sulla planimetria catastale il bagno ed il disimpegno sul terrazzo tra il tinello ed il soggiorno; demolizione dei divisorii posti in adiacenza all'ingresso ove erano ubicati disimpegno e ripostiglio.





Planimetria catastale

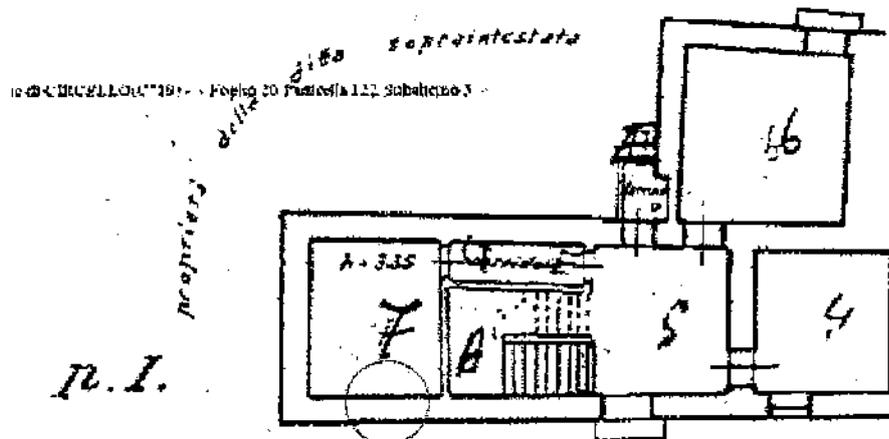
**PIANO TERRA**



Stato di fatto

**Piano primo:** realizzazione di una finestra sul prospetto principale che affaccia su via Roma nel vano identificato col n. 7 e ampliamento superficie del bagno.

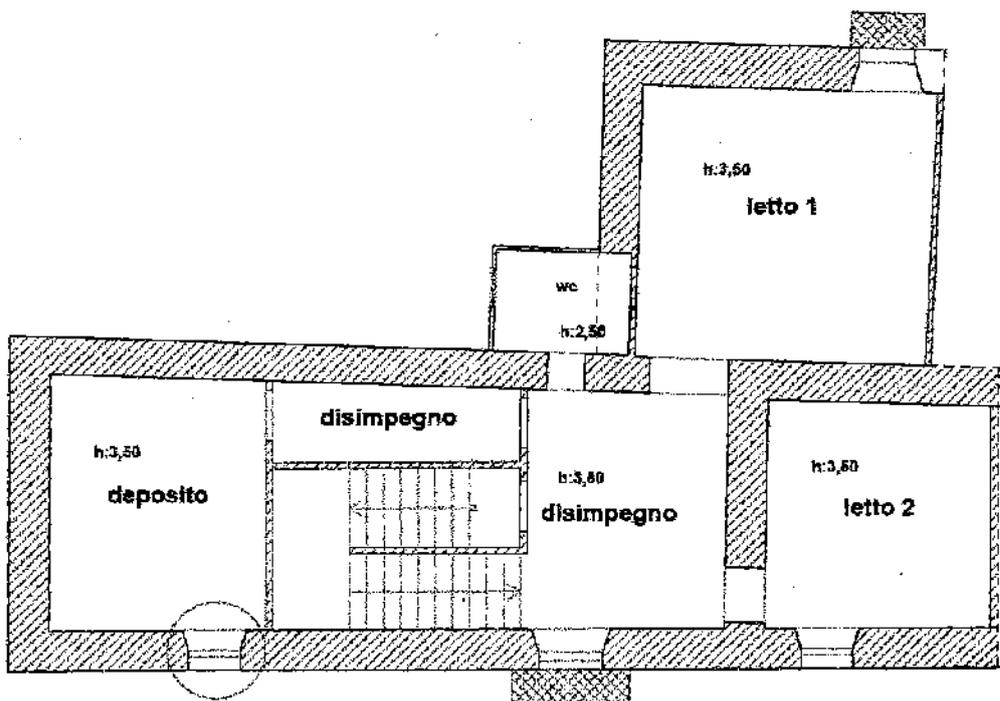




Via Roma

Planimetria catastale

**PIANO PRIMO**

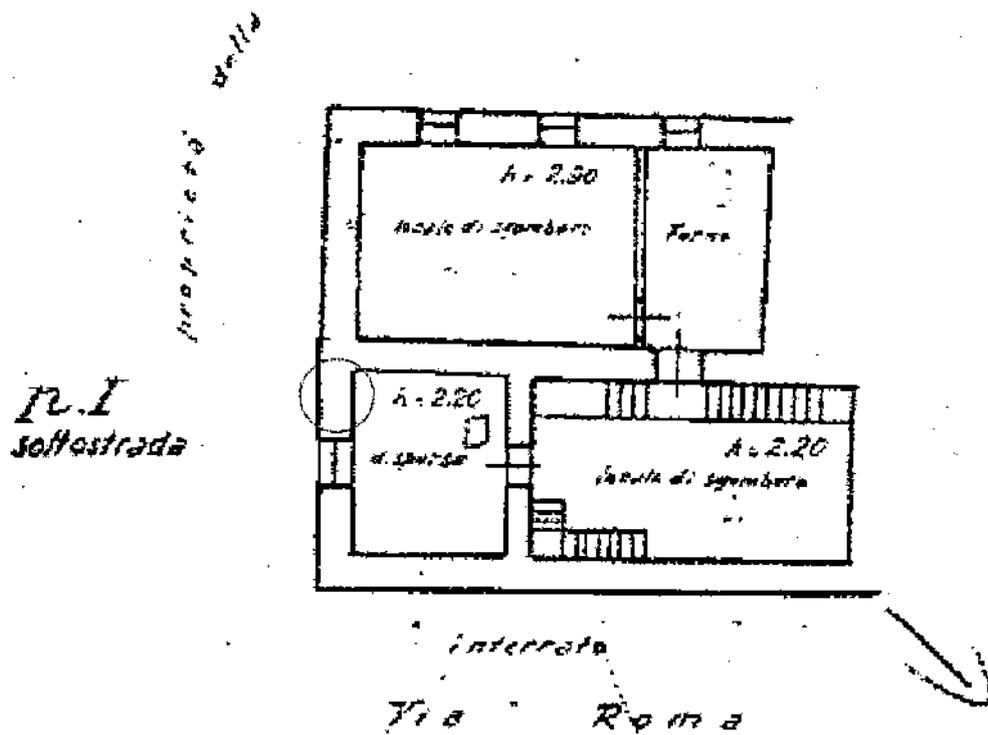


Stato di fatto

**Piano seminterrato 1:**

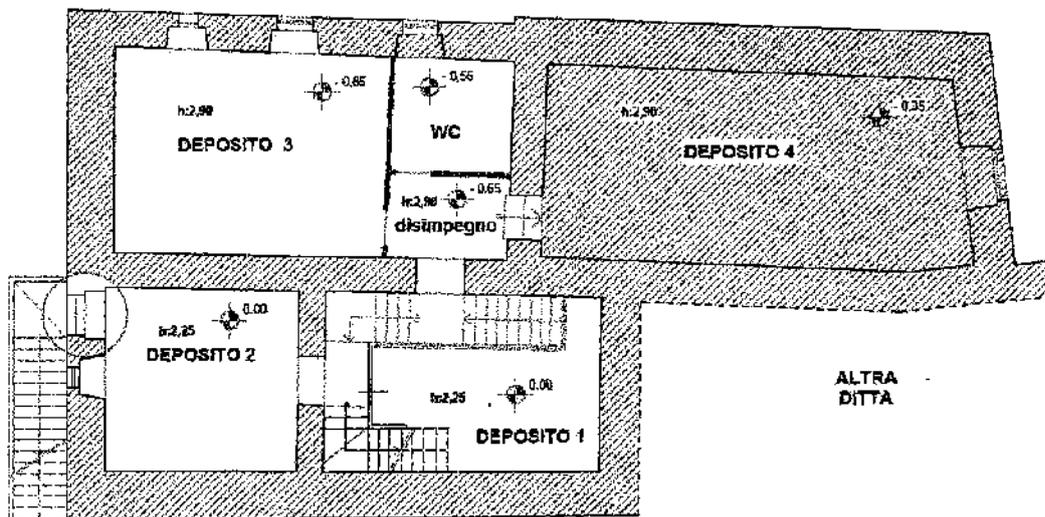
realizzazione di divisorio nel vano forno ora adibito a disimpegno e bagno; non è rappresentato il vano deposito n. 4, vista l'altezza del sottostante vano pari a mt. 5,20 si evidenzia che è stato realizzato un solaio interpiano e pertanto nella planimetria catastale non è rappresentato; realizzazione di un balcone nel vano deposito n. 2; realizzazione scala esterna sulla facciata a ovest che conduce dal vano deposito n. 5 alla via Roma





Planimetria catastale

### PIANO PRIMO SEMINTERRATO



Stato di fatto

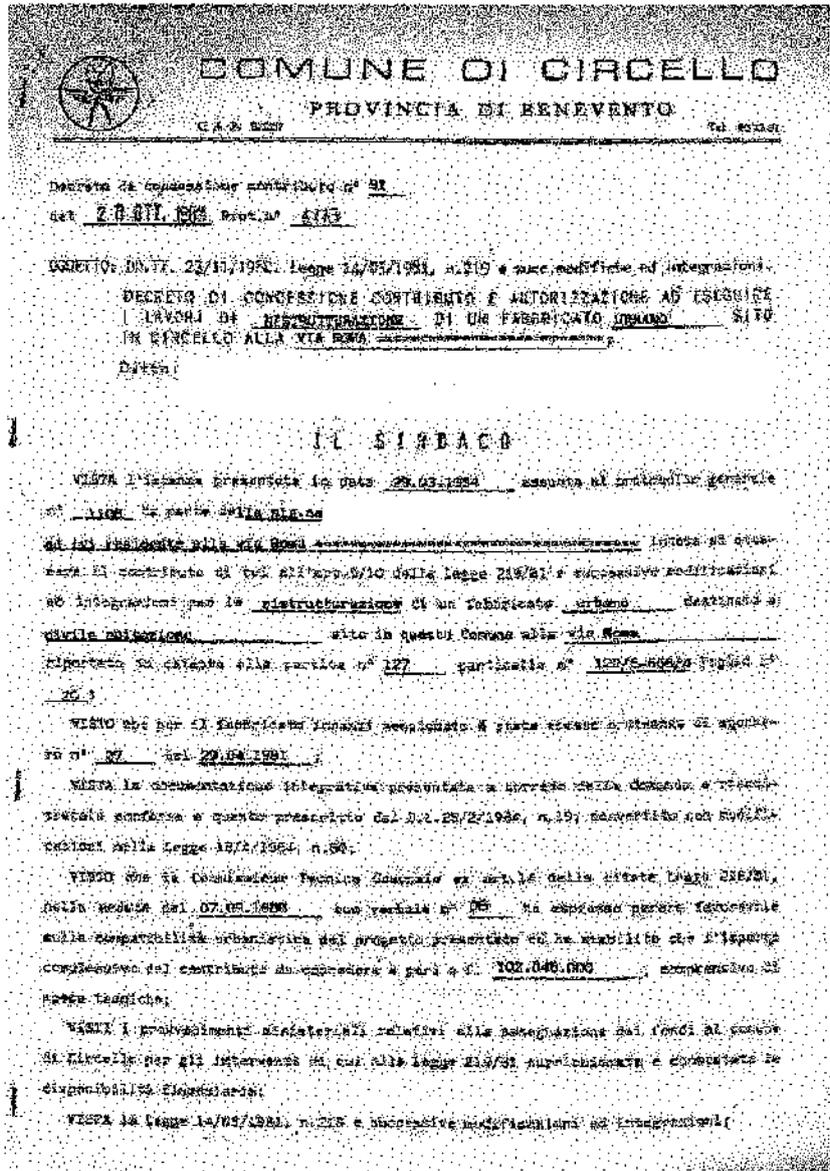
Il piano seminterrato 2 risulta conforme alla planimetria catastale.

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 3.000,00.



7.2 CONFORMITA' URBANISTICA:

Dalle ricerche condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale di Circello (BN) si rileva che l'immobile di cui l'unita' è parte, è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente oggetto di ristrutturazione a seguito degli eventi sismici del 23/11/1980 con decreto di concessione contributo n. 91 del 20 ottobre 1988 prot. n. 6173, Legge n. 219.



Per tale concessione, il 20/03/1990 fu presentata al Comune di Circello Variante Urbanistica, approvata in data 21/03/1990 con protocollo n. 1820. Tale variante prevedeva la realizzazione di una scala esterna per l'accesso dall'esterno al piano primo seminterrato e l'allargamento del tinello sul terrazzo del piano terra per la creazione di un piccolo bagno, la creazione di un nuovo bagno al piano primo seminterrato, la modifica di alcuni tramezzi nel vano ingresso al piano terra ed una lieve modifica dei tramezzi del bagno del piano primo.

Firmato Da: LAMPARIELLO VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716bcb8e78be73bc4ce61aa7ec097aabc





COMUNE DI CIRCELLO

PROVINCIA DI BENEVENTO

C. A. P. 82028

Tel. 057201

Prot. n. 1820

Al Sig.

OGGETTO: Variante urbanistica, Legge n. 219/81, Comunicazione

\* \* \*

Si comunica alla S.V. quale procuratore del  
la sig.ra \_\_\_\_\_, che la Commissione ex  
art.14 della Legge n.219/81 nella seduta del 21/3/90 con  
verbale n.05 ha approvato la variante urbanistica ai lavò  
ri di riparazione del fabbricato urbano in Via Roma.

Distinti saluti.

IL SINDACO  
prof. Davide NAVA -  
*[Handwritten signature]*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di tramezzi adiacenti la scala al piano primo seminterrato

PIANO I' SOTTOSTRADA

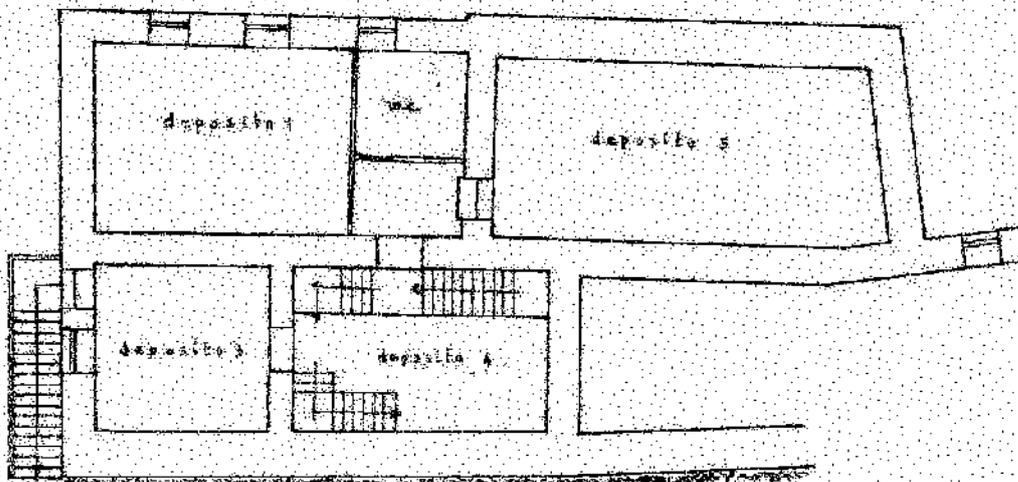
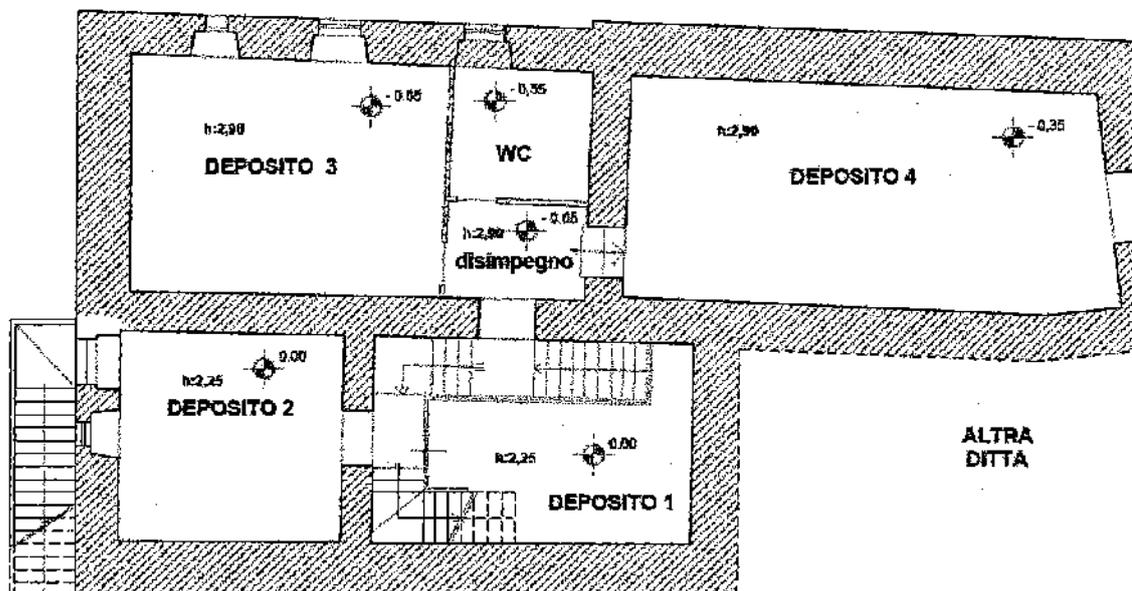


Grafico urbanistica

**PIANO PRIMO SEMINTERRATO**

Stato di fatto

Per le irregolarità sopra esposte si valutano i costi di una CILA in sanatoria: 5.000,00.

**Descrizione Lotto 1: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità abitativa, con ingresso dal civico 3 di Via Roma, identifica un fabbricato composto da due piani fuori terra e due piani seminterrati, di complessivi vani 11 catastali, in catasto censito con la p.lla 122 sub 5 del foglio 20, cat. A/2.

Il piano terra è composto da:

ingresso, disimpegno, cucina, tinello, bagno, soggiorno, studio e terrazzo sulla parete posteriore;

il piano primo è composto da:

disimpegno, due camere da letto, bagno ed un deposito, oltre due piccoli balconi;

il primo piano seminterrato è composto da:

4 vani adibiti a depositi, bagno e disimpegno;

il secondo piano seminterrato è composto da:

4 vani adibiti a depositi ed una legnaia.

I piani sono collegati tra loro da scala interna.

E' presente una scala esterna sulla facciata laterale che dal primo piano seminterrato conduce su Via Roma.

L'intero edificio è realizzato in muratura portante in pietra squadrata e malta idraulica e tramezzi in mattoni forati. Le strutture orizzontali sono in travi di ferro con interposti elementi in laterizio ed in legno solo nel vano deposito 3 del secondo piano seminterrato, la copertura è a due falde in capriate metalliche con lastre ondulate in acciaio e sovrastante massetto in cemento con tegole



portoghesi. Esternamente il prospetto principale su via Roma è in pietra mentre le altre facciate risultano intonacate.

Al piano terra l'altezza netta è di mt 2,70, al piano primo è di mt 3,50, al piano primo seminterrato è di mt 2,25 per i vani deposito 1 e 2 e mt 2,90 per la restante parte, al piano secondo seminterrato nel vano legnaia è di mt 4,50, deposito 1 e 2 mt 2,80 deposito 3 mt 2,90 deposito 4 mt 2,45.

*Finiture al piano terra:*

la pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in marmette di graniglia, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni son in legno massello, mentre gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio con persiane esterne in legno. La copertura del tinello è in lastre di amianto. gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

*Finiture al piano primo:*

la pavimentazione è in parte in ceramica ed in parte in marmette di graniglia, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni son in legno massello, mentre gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio con persiane esterne in legno. Gli impianti presenti (idrico elettrico e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

*Finiture piano primo seminterrato:*

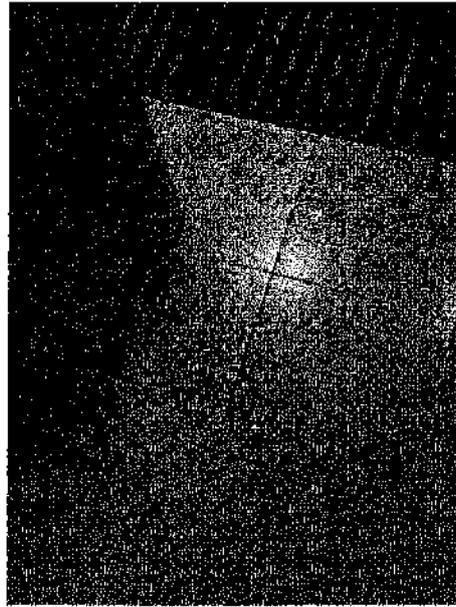
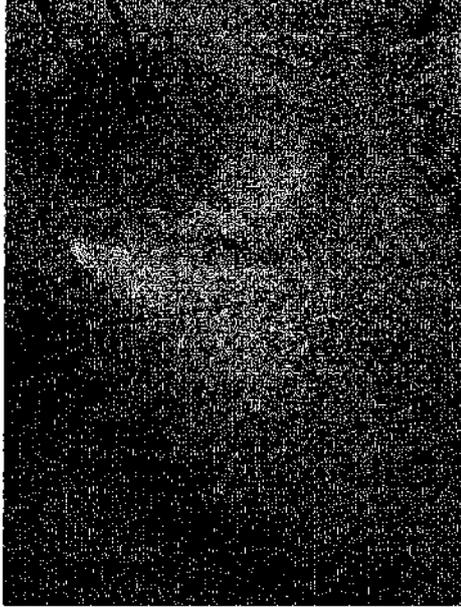
la pavimentazione è in ceramica come anche i rivestimenti, gli infissi interni son in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti presenti (idrico ed elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura, la parete a nord del bagno e quella a nord ed est del deposito 3 non sono intonacate.

*Finiture piano secondo seminterrato:*

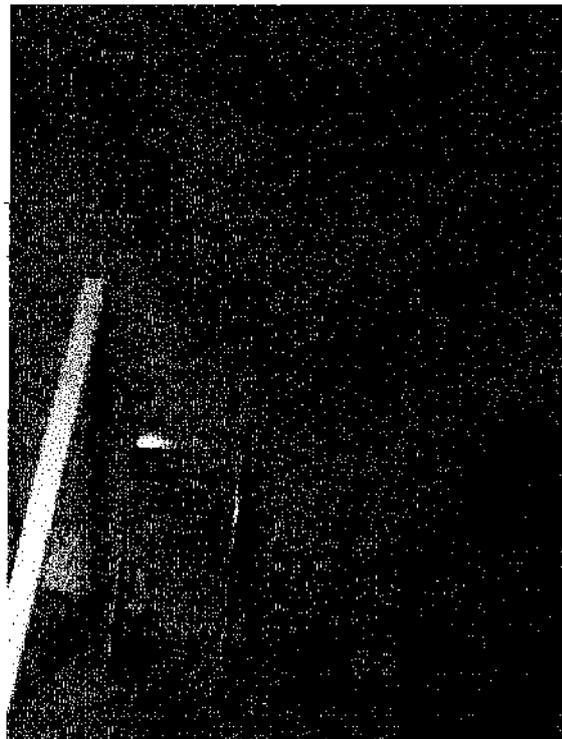
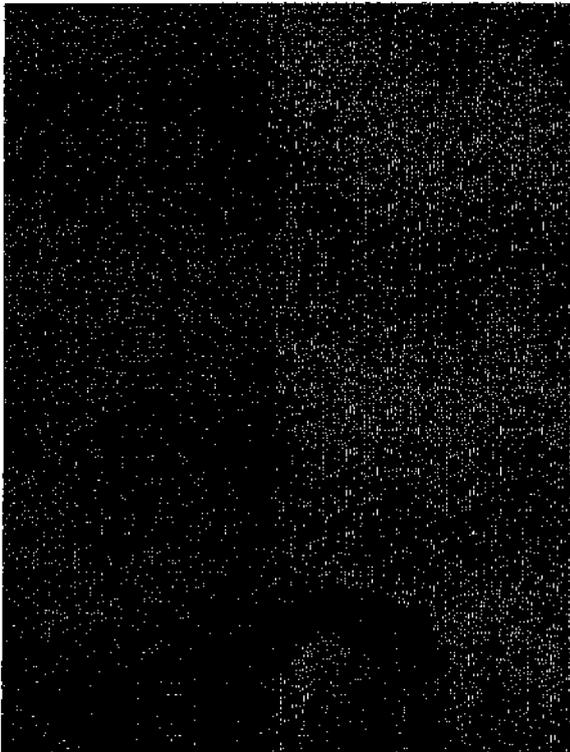
la pavimentazione è in ceramica ad eccezione del locale adibito a legnaia che risulta privo di pavimentazione, gli infissi interni son in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti presenti (elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione. Gli intonaci sono del tipo civile. Le pareti della legnaia non sono intonacate.

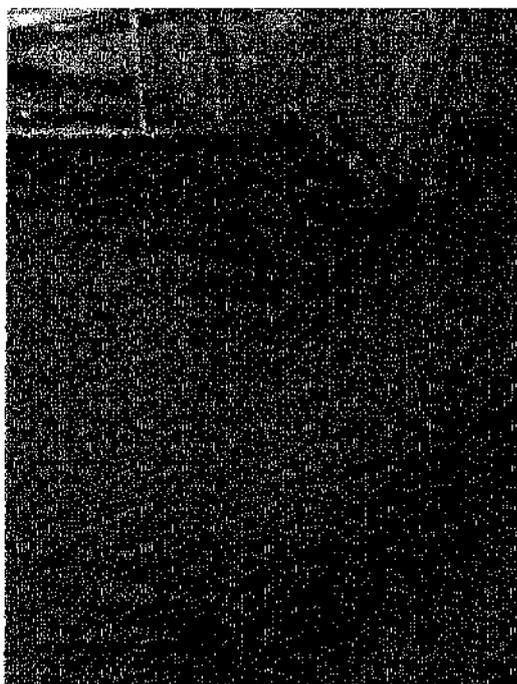
Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione al piano terra e piano primo. Al piano terra si riscontra una fessurazione del pavimento tra il tinello e la cucina.



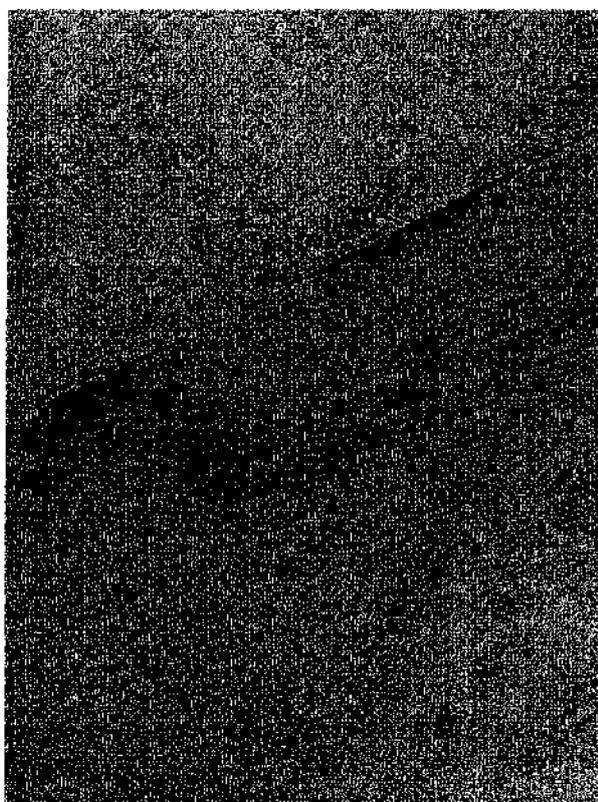
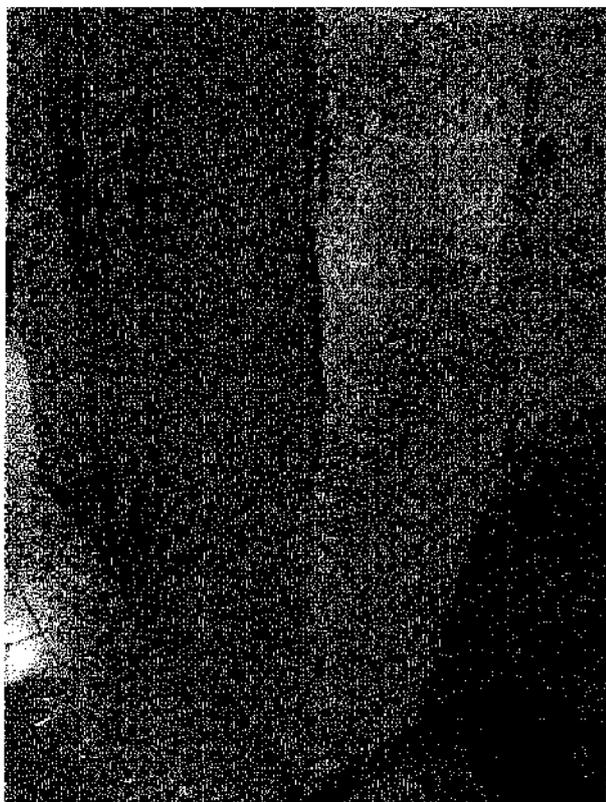


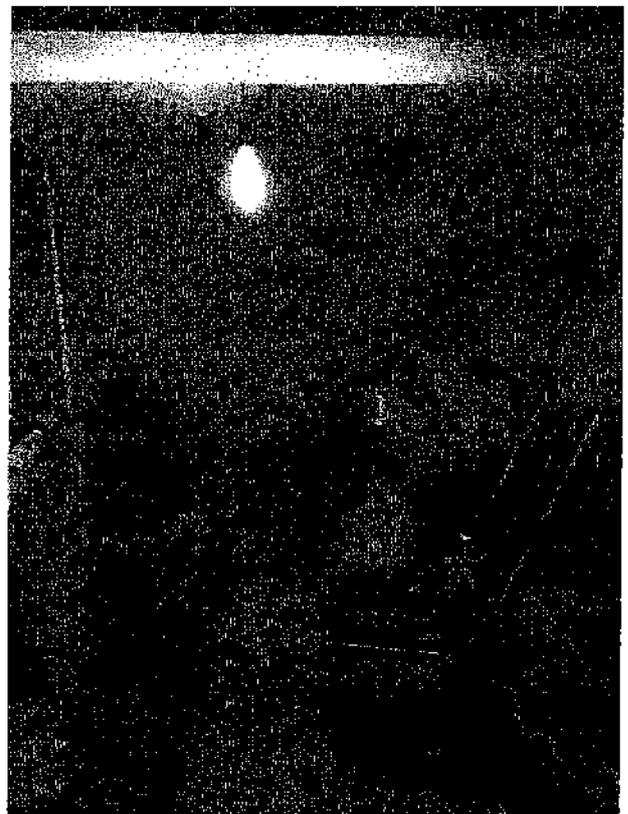
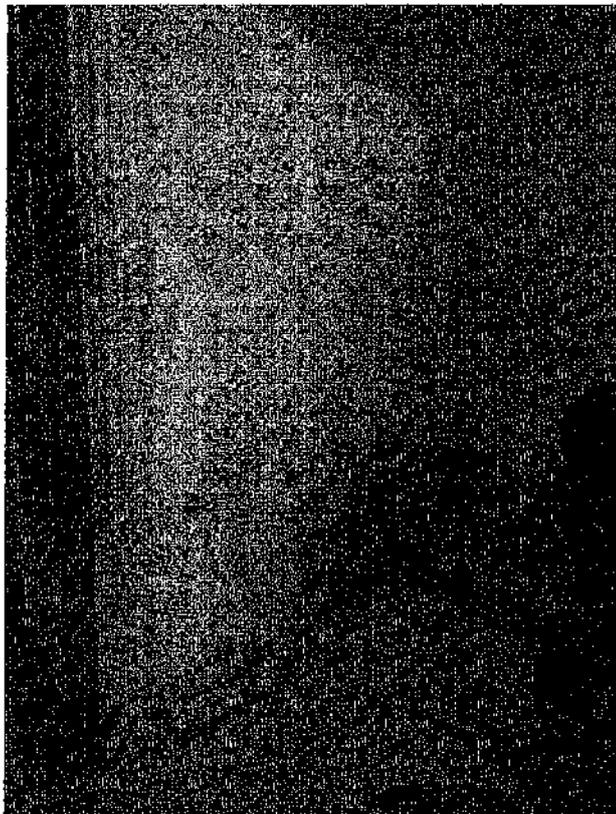
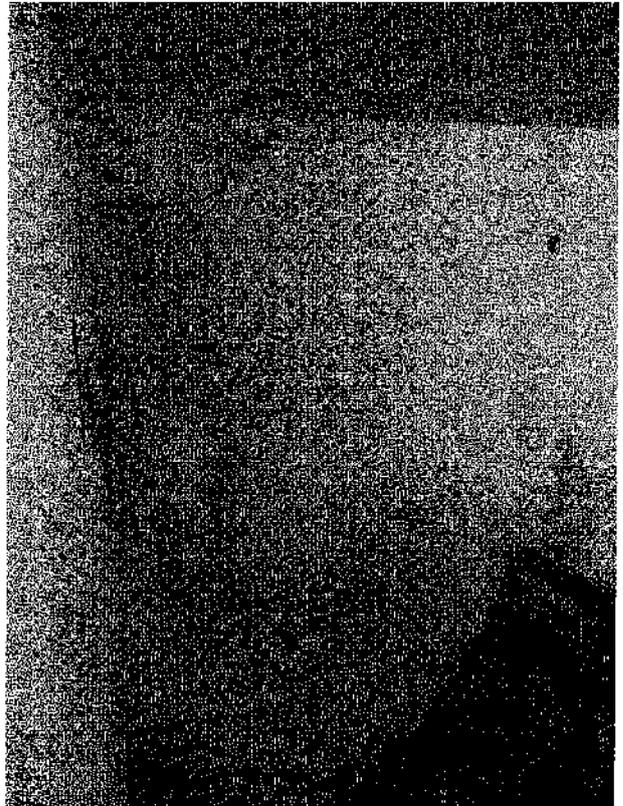
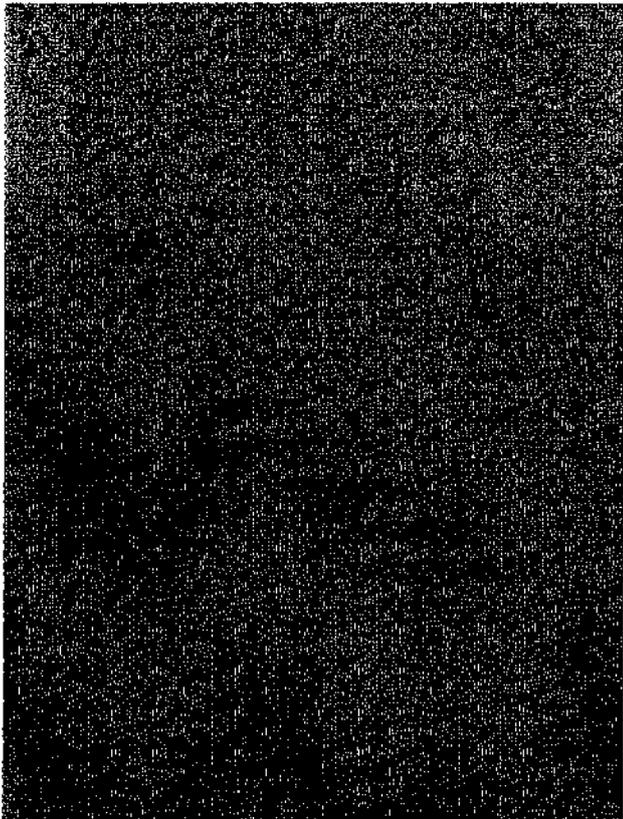
Al secondo piano seminterrato si rileva la presenza di piccole fessurazioni del pavimento al vano deposito 4 e della parete della legnaia, dovuti probabilmente a fenomeni di cedimenti e/o slittamenti (fenomeno che richiederebbe approfondimento e monitoraggio al fine di poterne individuare sia le cause che l'eventuale progredire).





In entrambi i piani seminterrati si rileva la presenza di importanti fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.





Nel bagno del piano primo seminterrato, in fase di sopralluogo (giorno di pioggia), si è riscontrata la presenza di acqua su tutta la pavimentazione, acqua proveniente da un foro non chiuso che è la terminazione di una tubazione in amianto che è posta sulla verticale est del terrazzo del piano terra; tale tubazione non presenta evidenti rotture, ma data la natura del materiale è consigliabile un costante monitoraggio.

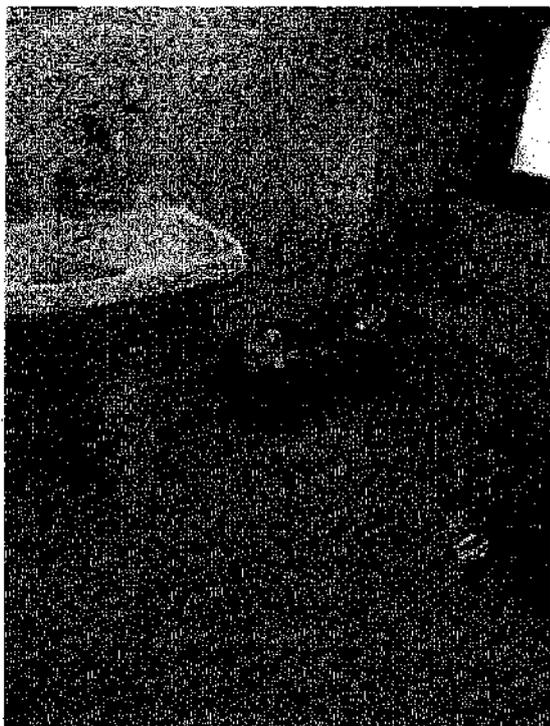


Fig. 16  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Per risolvere tale problematica si ritiene necessario un intervento dal costo di € 3.000,00.

Le facciate esterne, ad eccezione di quella principale che affaccia su via Roma, risultano in mediocre stato di manutenzione.



#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio e ventilconvettori nel soggiorno e camere da letto
Impianto a norma	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

##### Impianto idrico:

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



successive	
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda pavimento	144,00	1,00	144,00
terrazzo piano terra	sup lorda pavimento	45,00	0,10	4,50
Piano primo	sup lorda pavimento	131,00	1,00	131,00
Balconi piano primo	sup lorda pavimento	2,00	0,30	0,60
Piano primo seminterrato	sup lorda pavimento	205,00	0,40	82,00
Piano secondo seminterrato	sup lorda pavimento	230,00	0,30	69,00
		<b>757,00</b>		<b>431,10</b>

### Criteria 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 1 - Anno 2022

Zona: Circello

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 730

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.



Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere appositi indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di CIRCELLO, comune della provincia di Benevento.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. La fermata autobus è presente nelle immediate vicinanze dell'immobile;

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona centrale.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

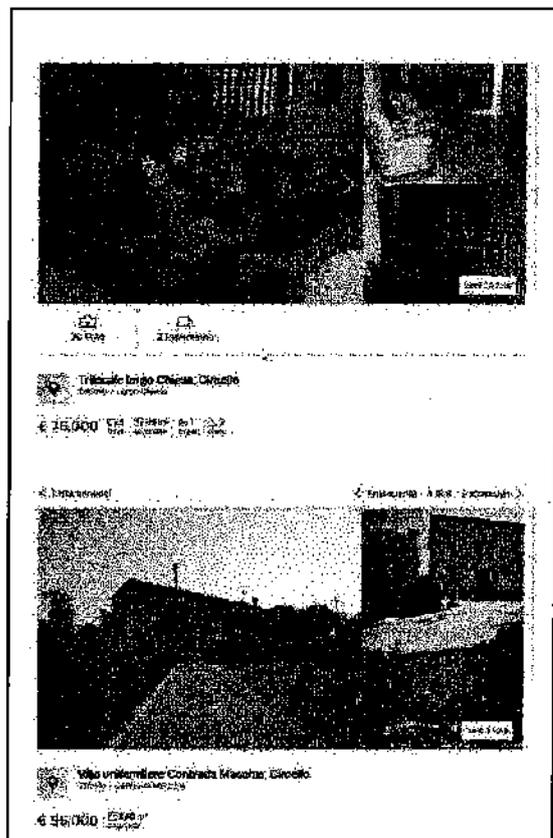
Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:

Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

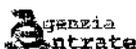
Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 395,00 €/mq (richiesta € 95.000 – immobile di mq 240,00) Superficie commerciale lorda fino ad un



massimo di 789 €/mq (richiesta € 75.000 – immobile di mq 95,00), con una richiesta media pari ad €/mq 592,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2022, per la zona Centrale – Via Pescogrosso, Via Roma, Via S. Vito restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 630,00 €/mq ed un massimo di 730,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 680,00 €/mq).



Strada 10, 10121 - Torino / Servizio / Osservatorio del Mercato Immobiliare - 09/2019

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Resultato istruzione: 02/01/2022 - 01/06/2022

Indirizzo: 00185/010  
 Comune: CIRCULO  
 Categoria: Categoria: 02/01 - NORMALE - VIA PESCOGROSSO, VIA ROMA, VIA SAN VITO  
 Codice catastale: 02  
 Maturazione: stato di conservazione  
 Modalità: prevalenza di abitazioni civili  
 Stato: Conservazione: Normale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	730	L	2,7	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	670	L	2,6	3,6	N
Box	NORMALE	335	410	L	1,6	2,2	N
Ville e Villini	NORMALE	860	1050	L	4,1	5,7	N

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di CIRCELLO (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di CIRCELLO (BN). In base alle Indagini di mercato eseguite, si rileva che per gli immobili simili e nella stessa zona, le quotazioni in offerta variano tra un minimo di 395,00 €/mq (richiesta € 95.000 – immobile di mq 240,00) Superficie commerciale lorda fino ad un massimo di 789 €/mq (richiesta € 75.000 – immobile di mq 95,00), con una richiesta media pari ad €/mq 592,00. Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la condizione che agli immobili in offerta con quotazioni più elevate risulta quasi sempre annesso il box auto (l'immobile di indagine risulta privo sia di box che di posto auto) ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 12% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 500,00.

## 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 273.680,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra	144,00	€ 500,00	€ 72.000,00
terrazzo piano terra	4,50	€ 500,00	€ 2.250,00
Piano primo	131,00	€ 500,00	€ 65.500,00
Balconi piano	0,60	€ 500,00	€ 300,00



primo			
Piano primo seminterrato	82,00	€ 500,00	€ 41.000,00
Piano secondo seminterrato	69,00	€ 500,00	€ 34.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 215.550,00
Valore corpo	€ 215.550,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 215.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 215.550,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	431,10	€ 215.550,00	€ 215.550,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Costi lavori bagno piano primo seminterrato: € 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.550,00

A completamento della presente, si indicano, riportati in unico fascicolo, i seguenti elaborati:

- allegato 1: catasto
- allegato 2: ispezione ipotecaria
- allegato 3: rilievo fotografico
- allegato 4: rilievo stato dei luoghi
- allegato 5: urbanistica
- allegato 6: indagini mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto deposita la perizia di stima, completa degli allegati sopra indicati, presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:

31-01-2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Valeria Lampariello



---

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

promossa da: **Siena NPL 2018 S.r.l.**  
P.IVA: 14535321005

contro: \_\_\_\_\_  
C.F.: \_\_\_\_\_

**N° Gen. Rep. 136/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.03.2023

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

**NOTA INTEGRATIVA**

**Lotto 1 - Fabbricato indipendente, di due piani fuori terra e due piani seminterrati, di complessivi 11 vani catastali, in catasto censito al F. 20 p.IIa 122 sub 5. Ubicato nel Comune di Circello (BN), con ingresso da Via Roma n. 3**

**Esperto alla stima:** Arch. Valeria Lampariello  
**Codice fiscale:** LMPVLR80S44A783H  
**Partita IVA:** 03116300645  
**Studio in:** Via Castelluccio 11 - 83017 Rotondi  
**Email:** lampariellovaleria4@gmail.com  
**Pec:** valeria.lampariello@archiworldpec.it



**Beni in Circello (BN)  
Via Roma, 3**

**Lotto: 1 - Fabbricato indipendente, di due piani fuori terra e due piani seminterrati, di complessivi 11 vani catastali, in catasto censito al F. 20 p.lla 122 sub 5. Ubicato nel Comune di Circello (BN), con ingresso da Via Roma n. 3**

In merito alla relazione di valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento della presente procedura, si specifica che a pag. 21 della relazione, per mero errore di battitura il rigo

"Costi lavori bagno piano primo seminterrato: € 5.000,00"

va sostituito con

"Costi lavori bagno piano primo seminterrato: € 3.000,00"

Pertanto il Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è pari ad € 204.550,00.

Data generazione:  
15-003-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Lampariello**

