

---

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

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**  
P.IVA: IT05828330638

contro: ( C.F.: )  
(C.F.: )

N° Gen. Rep. **2/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/11/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Fabbricato unifamiliare sito in**  
**Moiano (BN) alla Via Pietraola n. 8,**  
**identificato catastalmente al F. 11 p.IIa**  
**1817 sub 19**

**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 **Moiano (BN)**  
Località/Frazione  
Via Pietrarola n. 8

**Lotto: 1 - Fabbricato unifamiliare sito in Moiano (BN) alla Via Pietraola n. 8, identificato catastalmente al F. 11 p.lla 1817 sub 19**

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 30 dicembre 2021 fu notificato l'atto di pignoramento dell'immobile ai sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

. La parte creditrice, tramite il proprio legale Avv. Marco Pesenti, in data 9 febbraio 2022 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.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A – F. 11 p.la 1817 sub 19**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Pietrarola n. 8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 1817, subalterno 19, indirizzo Via Pietrarola, comune Moiano, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 148 mq, rendita € 303,68

Derivante da: Atto del 25/02/2014 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 18144 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1911.1/2014 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 26/02/2014

**Confini:** L'intero immobile confina:

nord altre u.i.u.

sud p.la 1817 sub 17

est p.la 901

ovest p.la 1841

L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:

NORD 41° 4' 55.06" EST 14° 32' 28.82"



## 2. DESCRIZIONE GENERALE:

Fabbricato indipendente di tre piani fuori terra collegati tra loro da scale interne, catastalmente identificato come segue:

- F. 11 p.lla 1817 sub 19, Cat. A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 303,68.

All'immobile si accede tramite un portone in legno dalla Via Pietrolola n. 8, che affaccia in una corte interna sulla quale insistono più fabbricati. L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato costruito antecedente alla data del 1 settembre 1967. La struttura portante è costituita da muratura portante e la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

Il piano terra è composto da deposito, ingresso, cucina e bagno;  
 il piano ammezzato è composto da un vano adibito a lavanderia;  
 il piano primo è composto da disimpegno, camera da letto ed un bagno;  
 il piano sottotetto è adibito a disimpegno, camera da letto e bagno.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato anteriormente alla data del 1 settembre 1967, in seguito agli eventi sismici del 1980 il Comune di Moiano ha rilasciato Concessione per lavori di ricostruzione, riparazione di immobili danneggiati dal sisma del novembre 1980 e febbraio 1981 con assegnazione di contributo n. 69 del 17 gennaio 1989, ai sensi della Legge 219/81, a \_\_\_\_\_ ed altri, nello specifico anche al sig. \_\_\_\_\_, proprietario dell'immobile ai tempi.

L'unità abitativa risulta in ditta a:

- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ – proprietà ½
- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ – proprietà ½

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Benevento a circa 32 Km, Caserta a circa 26 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** è attraversato da parte dell'acquedotto carolino, che conduce le acque alla Reggia di Caserta.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Pietro Apostolo, Chiesa di S. Sebastiano.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare di cui al F. 11 p.lla 1817 sub 19, alla data dell'accesso risultava occupato dal nucleo familiare degli esecutati.

### 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. **TRASCRIZIONE del 26/02/2014** - Registro Particolare 1911 Registro Generale 2305  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 18144/10651 del 25/02/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. **ISCRIZIONE del 26/02/2014** - Registro Particolare 122 Registro Generale 2306  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 18145/10652 del 25/02/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-  
RIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
3. **TRASCRIZIONE del 11/06/2015** - Registro Particolare 4644 Registro Generale 5482  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE GIP UFFICIO 32 Repertorio  
30646/2014 del 11/05/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 467 del 08/07/2015 (ANNULLAMENTO DECRETO DI SEQUESTRO  
PREVENTIVO)
  
4. **ANNOTAZIONE del 08/07/2015** - Registro Particolare 467 Registro Generale 6458  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE RIESAME Repertorio 5289/2014 del  
25/05/2015  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ANNULLAMENTO DECRETO DI SEQUESTRO PREVEN-  
TIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4644 del 2015
  
5. **TRASCRIZIONE del 01/02/2022** - Registro Particolare 812 Registro Generale 939  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio  
4798 del 30/12/2021  
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:** 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:** nessuna

**Cause in corso:** non si è a conoscenza di cause in corso

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

La sottoscritta per poter dare risposta ha consultato il proprietario dell'immobile durante il primo accesso, il quale ha dichiarato di essere in possesso di APE con classe energetica E.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Situazione degli intestati dal 05/07/2010:

,  
- proprietà 1000/1000 fino al 03/10/2013 -  
Variazione del 05/07/2010 Pratica n. BN0143725 in atti dal 05/07/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7370.1/2010)

Situazione degli intestati dal 03/10/2013

,  
- proprietà 1000/1000 fino al 25/02/2014 -  
VARIAZIONE del 03/10/2013 Pratica n. BN0142794 in atti dal 03/10/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32505.1/2013)

Situazione degli intestati dal 25/02/2014

,  
- proprietà ½  
- proprietà ½  
Atto del 25/02/2014 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Sede SCAFATI (SA) Repertorio n. 18144 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1911.1/2014 Reparto PI di BE-NEVENTO in atti dal 26/02/2014

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle ricerche condotte presso gli archivi del Comune di Moiano (BN) si rileva che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato anteriormente alla data del 1 settembre 1967, in seguito agli eventi sismici del 1980 il Comune di Moiano ha rilasciato Concessione per lavori di ricostruzione, riparazione di immobili danneggiati dal sisma del novembre 1980 e febbraio 1981 con assegnazione di contributo n. 69 del 17 gennaio 1989, ai sensi della Legge 219/81, a \_\_\_\_\_ ed altri, nello specifico anche al sig. \_\_\_\_\_, proprietario dell'immobile ai tempi.

COPIA

**COMUNE DI MOIANO**  
PROVINCIA DI BENEVENTO

N. 69 Prot. 17 GEN. 1989  
li. \_\_\_\_\_

**RILASCIO DI CONCESSIONE PER LAVORI DI COSTRUZIONE - RIPARAZIONE DI IMMOBILI DANNEGGIATI DAL SISMA DEL NOVEMBRE '80 E FEBBRAIO '81.**  
**ASSEGNAZIONE CONTRIBUTO**

**IL SINDACO**

— Vista la domanda del Sig. \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_  
Codice fiscale \_\_\_\_\_  
presentata a quest'Ufficio in data 30/3/1984 N. 1342 intesa ad ottenere un contributo  
l'autorizzazione per eseguire i lavori di ricostruzione-riparazione dell'immobile sito in questo Comune  
la Via Pietrarola N. \_\_\_\_\_  
strutto-danneggiato dal terremoto del 23/11/1980 e del 14/2/1981.

Considerato che i vigenti piani urbanistici Comunali non ostano al rilascio della richiesta autorizzazione ;

— Accertato il titolo del richiedente al diritto di quanto richiesto ;

— Visto il parere della competente Commissione di cui all'art. 14 della legge N. 219 del 14/5/1981 ;  
espresso nella seduta del 7/1/1987 con verbale n. 17 ;

— Visto gli art. 9 e 10 della legge N. 219 del 14/5/1981 e successive modifiche ed integrazioni ;

— Visto l'art. 3 della legge N. 80 del 18/4/1984 ;

**RILASCIA CONCESSIONE**

per l'esecuzione dei lavori e delle opere previste nel progetto redatto dal geom. VIS. USI  
Erminio

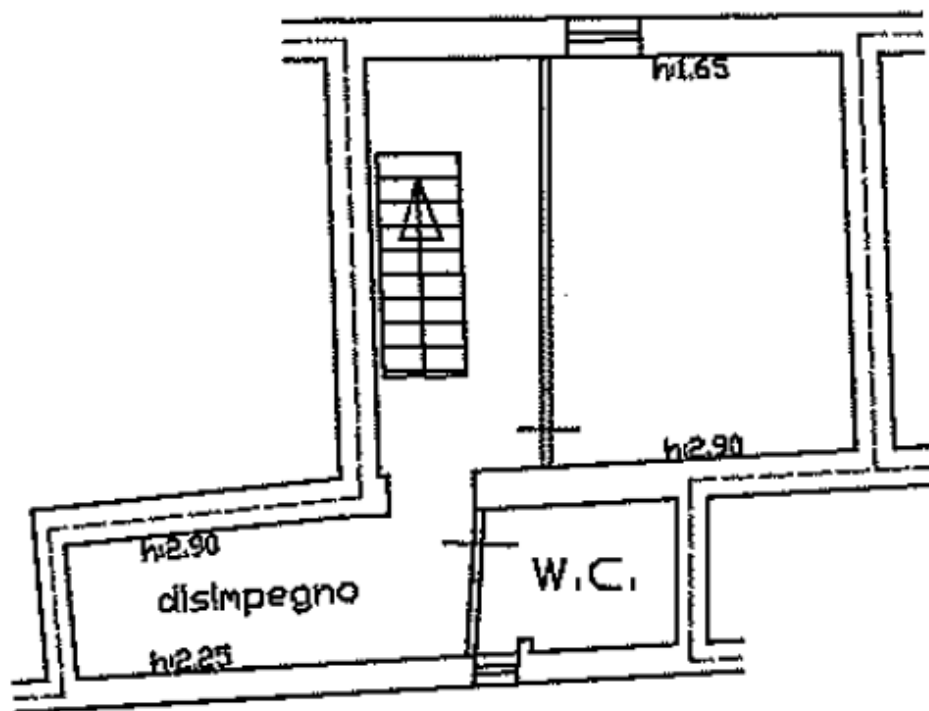
che si rimette in copia all'interessato debitamente vistato dal Sindaco.

lavori suddetti dovranno avere inizio entro <sup>TRE</sup> ~~sei~~ mesi dall'autorizzazione, pena la decadenza del beneficio, e dovranno essere completati entro due anni dalla stessa data. Dell'avvenuto inizio dovrà

### 7.1 Conformità catastale:

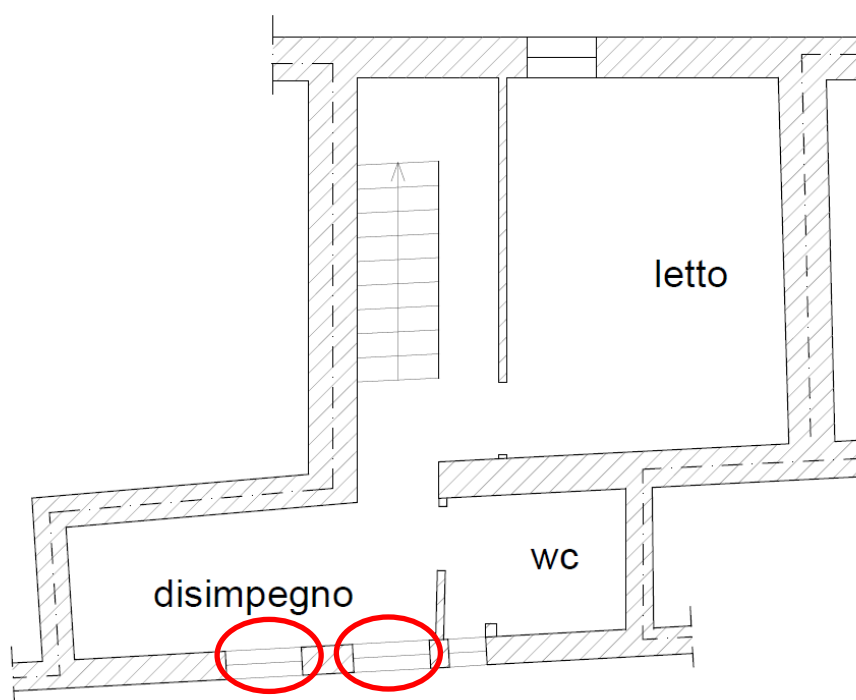
Dal punto di vista catastale, rispetto alle schede catastali presenti in banca dati sono state riscontrate le seguenti variazioni:

- al piano terra il la lavanderia è attualmente adibita a bagno, mentre al piano ammezzato la cucina è attualmente adibita a lavanderia;
- al piano secondo sottotetto nel disimpegno sono state realizzate n. 2 finestre



Planimetria catastale

### Piano secondo sottotetto



Planimetria stato di fatto

Per le variazioni sopra descritte si valutano i costi per redazione di pratica DOCFA di aggiornamento: € 1.500,00.

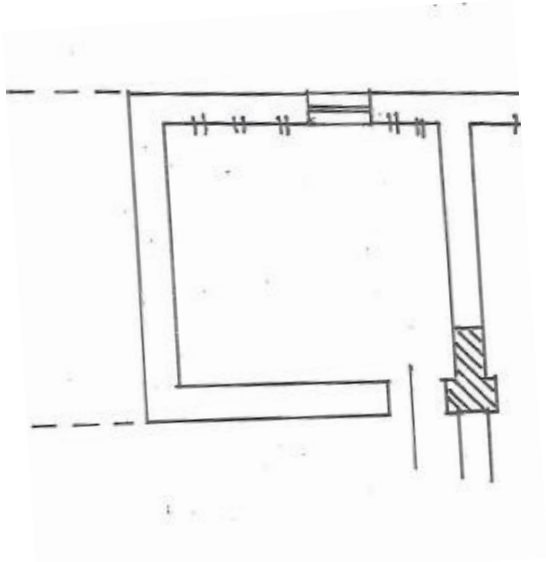


**7.2 Conformità urbanistica:**

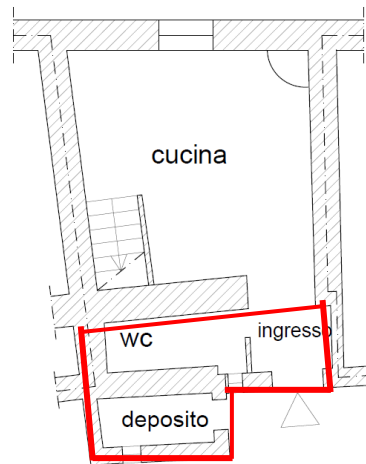
Dal punto di vista urbanistico, rispetto a titoli assentiti si rilevano le seguenti difformità:

Piano terra:

- nella cucina è stata realizzata una scala che accede ai piani superiori e di conseguenza un'apertura;
- non era presente il locale deposito, wc ed ingresso.



Planimetria urbanistica



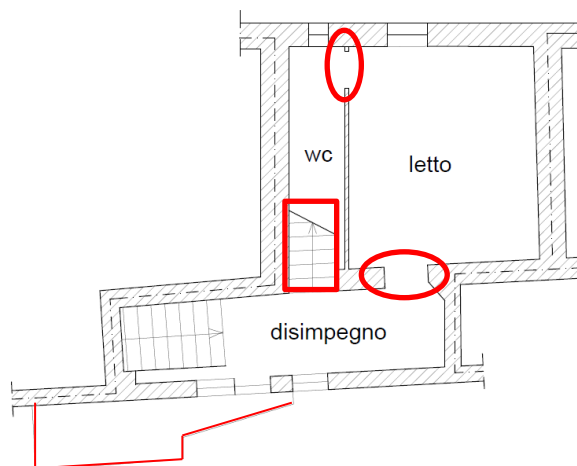
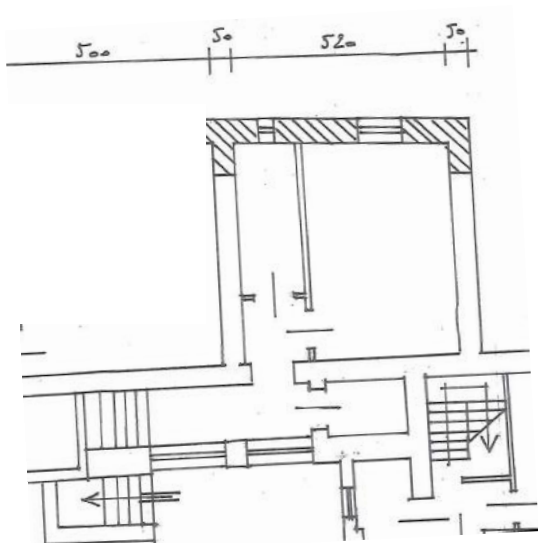
planimetria stato di fatto

piano ammezzato:

- al posto del vano scala è stato realizzato il piano ammezzato

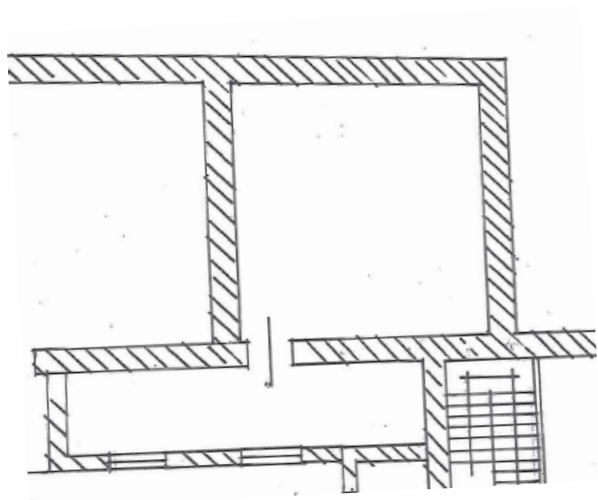
piano primo:

- è stata realizzata una scala interna che porta al piano sottotetto;
- diversa posizione della porta di accesso alla camera da letto e apertura vano porta del bagno;
- diverso posizionamento delle finestre e realizzazione del balcone.

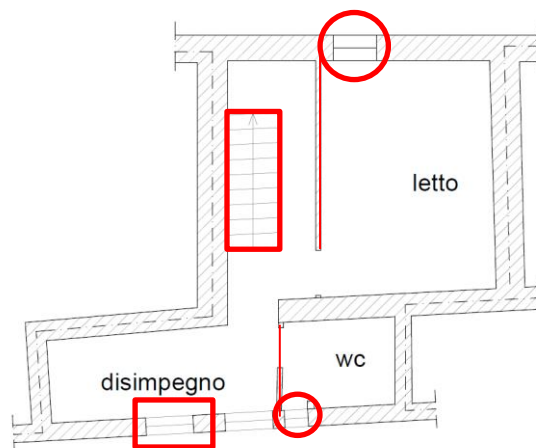


Planimetria urbanistica  
piano secondo sottotetto:

- realizzazione del bagno, finestra nel bagno;
- realizzazione tramezzo divisorio e finestra nella camera da letto;
- diverso posizionamento finestra disimpegno.



Planimetria urbanistica



planimetria stato di fatto

I costi complessivi per la regolarizzazione sono stimati in € 10.000,00.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Fabbricato indipendente di tre piani fuori terra collegati tra loro da scale interne, catastalmente identificato come segue:

- F. 11 p.lla 1817 sub 19, Cat. A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 303,68.

All'immobile si accede tramite un portone in legno dalla Via Pietrolola n. 8, che affaccia in una corte interna sulla quale insistono più fabbricati. L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato costruito antecedente alla data del 1 settembre 1967. La struttura portante è costituita da muratura portante e la copertura è a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

Il piano terra è composto da deposito, ingresso, cucina e bagno;  
il piano ammezzato è composto da un vano adibito a lavanderia;  
il piano primo è composto da disimpegno, camera da letto ed un bagno;  
il piano sottotetto è adibito a disimpegno, camera da letto e bagno.

Piano terra

Il piano terra è composto da deposito, ingresso, cucina e bagno con lavabo e wc. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e privi di persiane, le finestre della cucina e del deposito sono

protette con grate in ferro. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura; la porta di accesso dall'ingresso è in alluminio. È presente in cucina un camino a legna.

L'altezza netta interna è di cm 310.

Piano ammezzato:

Il piano ammezzato è composto un piccolo vano adibito a lavanderia.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e privi di persiane. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna è di cm 210.

Piano primo:

Il piano primo è composto da disimpegno, camera da letto ed un bagno con lavabo, bidet e wc, oltre un balcone. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e privi di persiane tranne che per la camera da letto. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna è di cm 280.

Piano sottotetto:

Il piano sottotetto è attualmente adibito a disimpegno, camera da letto e bagno con bidet, wc e doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e privi di persiane. Gli intonaci sono del tipo civile con sovrastante tinteggiatura.

L'altezza netta interna va da un minimo di cm 225 ad un massimo di cm 290 circa.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico) sono realizzati sottotraccia ed apparentemente in normale stato di manutenzione.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Al piano terra si riscontra nel vano deposito distacco di intonaco e tinteggiatura e nel bagno distacco di piastrelle e di intonaco



Al piano ammezzato si riscontra distacco di intonaco e tinteggiatura sul soffitto della lavanderia



Al piano secondo sottotetto nel disimpegno si rileva la presenza di fenomeni di infiltrazione di acqua con rigonfiamenti, distacco dell'intonaco e tinteggiatura, macchie di muffa.



Sulla facciata esterna sono presenti distacchi degli intonaci e della tinteggiatura, nonché macchie di umidità.



#### 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 con termosifoni in ghisa
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non funzionante, non è possibile costatarne la conformità

##### Impianto idrico:

Esiste impianto idrico	SI – acqua calda con scaldino elettrico
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Funzionante ma non è possibile costatarne la conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Piano ammezzato	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Piano primo	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
Balconi piano primo	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
Piano sottotetto	sup lorda di pavimento	49,00	0,50	24,50
		<b>162,00</b>		<b>134,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2023

Zona: Moiano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

## 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.

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 ordinaria 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 economica 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 MOIANO, 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 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 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

€ 50.000 | 3 local | 119 m² superficie | 2 bagni

€ 106.000 | 5 local | 130 m² superficie | 3 bagni

**Indagini di mercato**

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 in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni.

Le indagini condotte, relative ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 420,00 €/mq (richiesta € 50.000 – immobile di mq 119,00) fino ad un massimo di 815,00 €/mq (richiesta € 106.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €\mq 595,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2023, per la ZONA CENTRALE - VIA ROMA, VIA CRISCI, PIAZZA UMBERTO I, restituiscono per abitazioni civili in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 650,00 €/mq ed un massimo di 850,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 750,00 €/mq).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: MOIANO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA ROMA, VIA CRISCI, PIAZZA UMBERTO I

Codice zona: B2

Microzona: 0

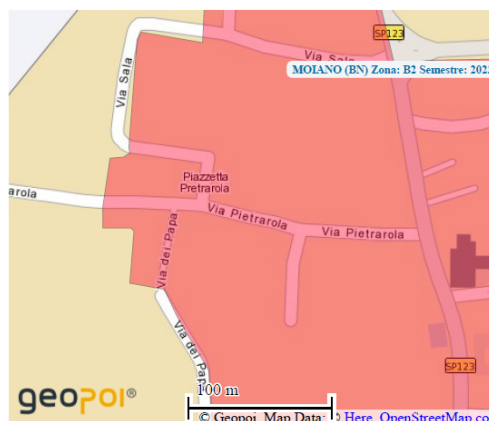
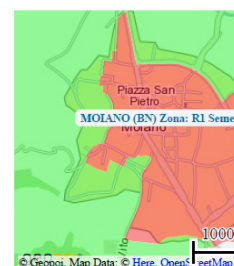
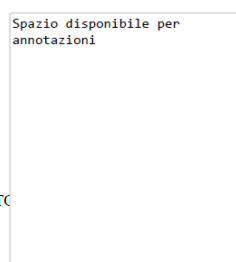
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	850	L	2,9	4,2	N
Box	Normale	300	400	L	1,7	2,3	N
Ville e Villini	Normale	1000	1200	L	4,4	5,7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto: Comune Censuario di MOIANO (BN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO, Ufficio del registro di BENEVENTO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliari di MOIANO (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 420,00 €/mq (richiesta € 50.000 – immobile di mq 119,00) fino ad un massimo di 815,00 €/mq (richiesta € 106.000 – immobile di mq 130,00), con una richiesta media pari ad €\mq 595,00.



Considerando lo stato di finitura della porzione immobiliare, l'ubicazione, la tipologia di costruzione, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura, una quotazione unitaria pari ad €/mq 520,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	47,00	€ 550,00	€ 25.850,00
Piano ammezzato	12,00	€ 550,00	€ 6.600,00
Piano primo	49,00	€ 550,00	€ 26.950,00
Balconi piano primo	1,50	€ 550,00	€ 825,00
Piano sottotetto	24,50	€ 550,00	€ 13.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.700,00

#### 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 popolare [A4]	134,00	€ 73.700,00	€ 73.700,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.500,00

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: € 62.200,00

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 spettabile tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla s.v. a resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Data generazione:  
18-10-2023

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