



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **24/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1, 2

Esperto alla stima: Ing Ernesto Faraone
Codice fiscale: FRNRST49M02F636V
Studio in: Via Benevento 137 - Montesarchio
Email: faraone.ernesto@gmail.com
Pec: ernesto.faraone@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: agricolo

xx Usufrutto 1/2- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx Usufrutto 1/2- [redacted] nato ad Atripalda 11.3.1984, sezione censuaria San
Giorgio del Sannio foglio 18, particella 104, qualità uliveto , classe 1, superficie catastale 2.720
, reddito dominicale: € 10,48, reddito agrario: € 9,20,

sezione censuaria San Giorgio del Sannio foglio 18, particella 87, qualità Seminativo -uliveto ,
classe 3, superficie catastale 2.760 , reddito dominicale: € 10, reddito agrario: € 8,98,

sezione censuaria San Giorgio del Sannio foglio 18, particella 86, qualità uliveto-pascolo ,
classe 1, superficie catastale 2.860 , reddito dominicale: € 9,47, reddito agrario: € 8,75,

Bene: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 2

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

xx foglio 28 , particella 1707, subalterno 19, indiriz-
zo Via Forno 13 , comune Paduli , categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vano , superficie 35,
rendita € 38,22

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

xx, foglio 28 , particella 984, subalterno 3, indirizzo Via Forno 27
, piano Terra , comune Paduli , categoria C/2, classe 1, consistenza 41 , superficie 48, rendita €
86,82

2. Stato di possesso

Bene: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 2

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B



Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Bene: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 2

5. Comproprietari

Beni: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Beni: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020



Lotto: 2

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - S Giorgio Del Sannio - San Giorgio Del Sannio (BN) - 82018

Lotto: 1

Valore complessivo intero: 5.316,75

Bene: Via Forno - Paduli - Paduli (BN) - 82020

Lotto: 2

Valore complessivo intero: 9.700,20



Beni in **San Giorgio Del Sannio (BN)**
Località/Frazione **S Giorgio Del Sannio**

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in San Giorgio Del Sannio (BN) CAP: 82018 frazione: c.da Bosco Porcelli

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Usufrutto 1/2- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Usufrutto 1/2-xx , sezione censu-
aria San Giorgio del Sannio , foglio 18, particella 104, qualità uliveto , classe 1, superficie
catastale 2.720 , reddito dominicale: € 10,48, reddito agrario: € 9,20

Millesimi di proprietà di parti comuni: usufruttuario per 1/2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Usufrutto 1/2- xxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Usufrutto 1/2- [redacted] nato ad Atripalda 11.3.1984 , sezione censu-
aria San Giorgio del Sannio , foglio 18, particella 87, qualità Seminativo -uliveto , classe 3, su-
perficie catastale 2.760 , reddito dominicale: € 10, reddito agrario: € 8,98

Millesimi di proprietà di parti comuni: usufruttuario per 1/2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Usufrutto 1/2- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Usufrutto 1/2-xx , sezione censu-
aria San Giorgio del Sannio , foglio 18, particella 86, qualità uliveto-pascolo , classe 1, superficie
catastale 2.860 , reddito dominicale: € 9,47, reddito agrario: € 8,75

Millesimi di proprietà di parti comuni: usufruttuario per 1/2



DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona è costituita da terreni agricoli con qualche casa sparsa

Caratteristiche zona: Terreno in zona periferica con presenza di piante sparse di olivo

Area urbanistica: agricola a traffico nessuno

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: S Giorgio Del Sannio.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna .

Attrazioni storiche: nessuna .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
|----------------------------------|-----------------|

Note sulla conformità:Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Terreni Agricoli

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.340,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia non pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Colture arboree piante sparse di olivo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Terreno incolto

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

terreno agricolo

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| terreno agricolo | sup lorda di pavimento | 2.860,00 | 1,00 | 2.860,00 |
| terreno agricolo | sup lorda di pavimento | 2.760,00 | 1,00 | 2.760,00 |
| terreno agricolo | sup lorda di pavimento | 2.720,00 | 1,00 | 2.720,00 |
| | | 8.340,00 | | 8.340,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dei terreni è stata eseguita tenendo conto dei valori agricoli medi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Campania con decreto n 139 del 7.3.2022

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento ;

Uffici del registro di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di S Giorgio Del Sannio ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 17.000/ettaro ;

Altre fonti di informazione: Valori agricoli medi Regione Campania .

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.510,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| terreno agricolo | 2.860,00 | € 1,50 | € 4.290,00 |
| terreno agricolo | 2.760,00 | € 1,50 | € 4.140,00 |
| terreno agricolo | 2.720,00 | € 1,50 | € 4.080,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.510,00 |
| Valore corpo | | | € 12.510,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 12.510,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.255,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero me- | Valore diritto e |
|----|----------|------------------|-------------------|------------------|
|----|----------|------------------|-------------------|------------------|



| | | | dio ponderale | quota |
|---|----------|----------|----------------------|--------------|
| A | agricolo | 8.340,00 | € 12.510,00 | € 6.255,00 |

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%) | € 1.876,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| 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: | € 5.316,75 |
|---|-------------------|

Beni in **Paduli (BN)**
Località/Frazione **Paduli**
Via Forno

Lotto: 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Paduli (BN) CAP: 82018 frazione: Paduli , Via Forno 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 28 , particella 1707, subalterno 19, indirizzo Via Forno 13 , comune Paduli , categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vano , superficie 35, rendita € 38,22

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità ma abbandonati dopo il sisma del 23.11.1980 , con parti crollate e inseriti in un continuo di fabbricati caratterizzati da crolli con difficoltà di accesso

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Paduli (BN) CAP: 82018 frazione: Paduli , Via Forno 27



Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 28 , particella 984, subalterno 3, indirizzo Via Forno 27 , piano Terra , comune Paduli , categoria C/2, classe 1, consistenza 41 , superficie 48, rendita € 86,82

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità ma abbandonati dopo il sisma del 23.11.1980 e inseriti in un continuo di fabbricati caratterizzati da crolli
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nel centro storico di Paduli completamente abbandonato a seguito del Terremoto del 1980. Trattasi di immobili caratterizzati da strutture fatiscenti e inseriti in cortine edilizie per gran parte crollate.

Caratteristiche zona: centrale Zona interamente abbandonata con gran parte degli edifici crollati

Area urbanistica: Centro Storico residenziale abbandonato a traffico nessuno con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Benevento .

Attrazioni paesaggistiche: centro storico .

Attrazioni storiche: Chiesa madre .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Paduli (BN), Via Forno 13
Libero**

Identificativo corpo: B

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Paduli (BN), Via Forno 27
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Paduli (BN), Via Forno 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Paduli (BN), Via Forno 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Paduli (BN) CAP: 82018, Via Forno 13

Numero pratica: NESSUNA PRATICA EDILIZIA

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo rurale [A6]



Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo rurale [A6]

| | |
|---|-------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Nessuno strumento |
| Zona omogenea: | Centro Storico |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | inedificabilità |
| Rapporto di copertura: | nessuno |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo rurale [A6]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A**

Trattasi di un locale con destinazione di abitazione ubicato alla via Forno 13 composto da piano terra



completamente



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: vecchissima epoca di costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,45

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è un rudere attualmente abbandonato ed in precarie condizioni statiche e di manutenzione. Esso è ubicato nel centro storico interessato da edifici in parte crollati.

Le sue condizioni di manutenzione sono pessime e si presenta del tutto privo di finiture e di sicurezza statica ; tra l'altro l'accesso è difficoltoso proprio per abbandoni e crolli di altre abitazioni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

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 |
|---|----|

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| abitazione | sup reale lorda | 35,00 | 1,00 | 35,00 |
| | | 35,00 | | 35,00 |

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: 1° Trim 2023

Zona: Paduli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/6

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **B**

Trattasi di un locale con destinazione di deposito ubicato alla via Forno 27 composto da piano terra e seminterrato completamente inagibile e inserito in un contesto edilizio caratterizzato da crolli di fabbricati

1. Quota e tipologia del diritto



eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: Terra con seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: vecchia epoca costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è un rudere attualmente abbandonato ed in precarie condizioni statiche e di manutenzione. Esso è ubicato nel centro storico interessato da edifici in parte crollati. Le sue condizioni di manutenzione sono pessime e si presenta del tutto privo di finiture e di sicurezza statica; tra l'altro l'accesso è difficoltoso proprio per abbandoni e crolli di altre abitazioni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

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 |
|---|----|



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| deposito | sup lorda di pavimento | 48,00 | 1,00 | 48,00 |
| | | 48,00 | | 48,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Trim 2023

Zona: Paduli

Tipo di destinazione:

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 355

Valore di mercato max (€/mq): 420

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

La stima è stata eseguita con riferimenti ai valori OMI e di mercato tenendo conto delle reali condizioni degli immobili che sono quasi inaccessibili per l'abbandono della zona caratterizzata da crolli

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: PADULI e Valori OMI .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.300,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione | 35,00 | € 600,00 | € 21.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 21.000,00 |
| Rudere abbandonato non agibile detrazione del 70.00% | | | € -14.700,00 |
| Valore corpo | | | € 6.300,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.300,00 |

B. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.112,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| deposito | 48,00 | € 355,00 | € 17.040,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 17.040,00 |
| Valore corpo | | | € 5.112,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 5.112,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 5.112,00 |

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 rurale [A6] | 35,00 | € 6.300,00 | € 6.300,00 |
| B | Abitazione di tipo rurale [A6] | 48,00 | € 5.112,00 | € 5.112,00 |

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%) | € 1.711,80 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| 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: | € 9.700,20 |
|---|-------------------|

Data generazione:
25-01-2024

