

Tribunale di Benevento

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Barclays Bank Ireland Public Limited Company**
contro:

N° Gen. Rep. **104/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIETTA CUBELLI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Pietro Costanzo
Codice fiscale: CSTPTR54E29A783I
Studio in: VIA ROSETO 18 - 82100 BENEVENTO
Telefono: 3498793871
Email: ing.costanzopietro@gmail.com
Pec: pietro.costanzo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

a nata a Benevento 3 (cod. Fisc. glio 4, parti-
cella 577 Graffato, indirizzo Via Russi , piano T-1, comune Arpaise , categoria A/3, classe U,
consistenza 223, superficie 232, rendita € 469,98

2. Stato di possesso

Bene: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da debitrice e dai suoi familiari, in qualità di proprietaria dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari

Beni: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Russi 9 - Arpaise (BN) - 82010

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 63.000,00



Beni in Arpaise (BN)

Località/Frazione

Via Russi 9

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Russi 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Γ - Residenza: via Russi 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: nata a Benevento i' (cod. Fisc. E

foglio 4, particella 577 Graffato, indirizzo Via Russi, piano T-1, comune Arpaise, categoria A/3, classe U, consistenza 223, superficie 232, rendita € 469,98

Derivante da: Atto di Compravendita del 19/05/2008 notaio Iazeolla Francesco Sede Benevento (BN) rep. n. 82439. Nota presentata con Modello Unico n.4492.1/2008 Reparto PI di Benevento in atti dal 22/05/2008.Confini:

La particella 577 su cui insiste il fabbricato confina: ad Est con p.lla 804; a Sud con p.lle 802-805 - strada comunale Fontana; ad Ovest con p.lle 770-792; a Nord con p.lla 792.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto agli atti depositati al Catasto: Chiusura porta al piano terra; Apertura finestra nel vano cucina al piano primo, assenza di n° civico nelle visure che vanno aggiornate inserendo il civico n. 9

Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Va sanata l'apertura della finestra interna al piano primo nel vano cucina e la chiusura della porta al piano terra, aggiornamento delle visure inserendo il civico n.9 (Confronta negli allegati le planimetrie catastali con le planimetrie dello stato di fatto e visure).

Costi presunti aggiornamento planimetria catastale: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Va effettuata l'aggiornamento catastale dopo aver sanato le difformità riscontrate.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene staggito ricade in una zona semicentrale del Comune di Arpaise a ridosso della via comunale Russi a poche centinaia di metri dalla casa Municipale. L'area è a destinazione residenziale e zone limitrofe a vocazione agricola. Il territorio è collinare con presenza di boschi, uliveti ecc.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Zona elementare C5 del tipo C a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: a pochi Km Benevento, Montesarchio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale dei Monti Picentini: se si vuole godere della natura incontaminata e delle bellezze paesaggistiche dell'Appennino campano, il Parco Naturale dei Monti Picentini è il posto giusto.

Attrazioni storiche: Museo Civico Archeologico di Arpaise

Principali collegamenti pubblici: Trasporti pubblici con Autobus, Pullmann,

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitrice in qualità di proprietaria dell'immobile e dai suoi familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di MACQUARIE BANK LIMITED contro ... derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Iazeolla Francesco in data 19/05/2008 ai nn. 82440/14112; Registrato a Benevento; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company contro ... Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Tribunale di Benevento in data 05/07/2024 ai nn. 2428 iscritto/trascritto a Benevento in data 26/07/2024 ai nn. 9083/7279.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di immobile non condominiale

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 vi sono cause in corso



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n.43/1977

Intestazione: ca (ex proprietaria del bene staggito)

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di completamento del fabbricato esistente

Oggetto: Lavori di completamento del fabbricato che risultava all'epoca di richiesta della C.E. costituito solo dalla parte strutturale.

Presentazione in data 25/11/1977 al n. di prot. 1842

Rilascio in data 16/12/1977 .

Abitabilità/agibilità : La richiesta di agibilità/abitabilità non è stata mai presentata.

Numero pratica: n.10/2008

Intestazione: (debitrice eseguita)

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di manutenzione straordinaria e realizzazione di scala esterna su di un fabbricato esistente sito in via Russi - foglio 4 p.lla 577

Presentazione in data 03/10/2008 al n. di prot. 2699

Rilascio in data 24/12/2008 .

Note : detti lavori non sono stati eseguiti

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: apertura finestra al piano primo chiusura porta al piano terra

Regularizzabili mediante: istanza di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apertura finestra piano primo chiusura porta al piano terra

spese presunte di sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: alla documentazione rilasciata dall'Ente Comunale emerge quanto di seguito:

- in data 25/11/1977 l'allora proprietaria sig.ra tta in fabbricato in esame inoltrava al Comune di Arpaia richiesta di concessione edilizia per completamento del detto fabbricato che risultava all'epoca costituito solo dalle strutture portanti verticali in muratura di tufo e malta cementizia e strutture orizzontali in solai prefabbricati in latero-cemento. Tetto con falde inclinate in latero-cemento con sovrastante manto di tegole piane. I lavori di completamento meglio descritti negli allegati alla perizia venivano autorizzati con C.E. n.43/1977 . Va, tuttavia, rilevato che non è stato possibile reperire i grafici di progetto relativi alla suddetta C.E., per cui non è possibile esprimere valutazioni circa la conformità urbanistico-edilizia del bene staggito.

- in data 3/10/2008 l'attuale proprietaria debitrice eseguita presentava richiesta al Comune al fine di ottenere permesso di costruire per poter effettuare lavori di manutenzione straordinaria e realizzazione di scala esterna sul fabbricato in esame secondo i grafici allegati a firma del tecnico incaricato ing. o. In data 01/12/2008 veniva rilasciato Permesso di Costruire n.10/2008 per l'esecuzione dei lavori innanzi descritti. Fermo restando quanto innanzi relazionato, il confronto tra lo stato dei luoghi evidenzia che **non è stato eseguito alcun lavoro** di cui ai grafici allegati al P.d.C n.10/2008 .

Il raffronto tra lo stato di fatto con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate evi-



denza piccole difformità : apertura finestra nel vano cucina al piano primo, chiusura porta al deposito piano terra. Le citate difformità vanno sanate presentando al Comune istanza di sanatoria e successivamente va aggiornata la scheda catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.06 del 19/03/2009 ed approvato dalla provincia di Benevento con delibera di G.p. n.627 del 17/11/2009 e Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n.02 del 19/01/2010
Zona omogenea:	ZTO del tipo C5. Sono zone elementari del tipo ZTO C di modificazione che passano da regime agricolo a quello urbano in funzione della posizione riscontrata, dei manufatti ricogniti e del sistema del
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche di attuazione del PUC per la zona suddetta prevedono le prescrizioni di cui all'art.45 delle medesime norme che si allegano alla perizia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0.25 mc/mq
Rapporto di copertura:	Ac = 0.40mq/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = mt.7.5
Altro:	Situazione vincolistica : La particella su cui sorge l'immobile ricade : - all'interno dell'area perimetrata dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, come da D.P.C.M. del 12/12/2006 (pubblicato su G.U. n.122 del 28/05/2007): - all'interno dell'area sottoposta a Vincolo Idrogeologico, come da R.D.L. 3267/23 e L.R. n.11/96; - all'esterno della fascia di rispetto "Torrenti e Valloni", legge 14/82. Inoltre si certifica, ai sensi della legge 21/11/2000 n.353 art 10, e s.m.i. che la particella di cui innanzi non è stata percorsa dal fuoco.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura finestra al vano cucina al piano primo ; Chiusura porta al deposito al piano terra;
Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria



Regolarizzabili mediante: istanza di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Apertura finestra al piano primo. Chiusura porta al piano terra.

Spese presunte per sanatoria irregolarità: € 1.500,00

Per quanto sopra, allo stato, **NON** si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

I beni staggiati sono costituiti da un fabbricato graffato ad una corte pertinenziale. Il manufatto è ubicato a ridosso della strada comunale alla frazione Russi di Arpaise (BN) al civico 9. All'immobile in esame è annessa una corte pertinenziale che circonda l'intero fabbricato che si compone di un piano terra adibito a deposito ed un piano primo adibito ad abitazione raggiungibile a mezzo di scala interna. Al piano terra vi è un locale destinato ad autorimessa e un locale che funge da ingresso all'appartamento ubicato al piano primo tramite la scala interna che collega i due piani. In detto locale è presente una caldaia a gas che alimenta l'impianto termico costituito da termosifoni presenti al piano primo. Accedendo all'appartamento rinveniamo un disimpegno che immette, sulla destra, alla zona giorno costituita da una cucina e sala pranzo e sulla sinistra alla zona notte composta da tre camere da letto e un w.c. L'appartamento è munito di balconata a cui si può accedere da due camere da letto, dalla cucina e dalla sala pranzo. La pavimentazione è in piastrelle di ceramiche, infissi in legno e tapparelle avvolgibili, rivestimenti a tutta parete in bagno ed in cucina. Il portoncino d'ingresso è in alluminio. Le pareti sono tinteggiate al civile. Sono presenti segni di infiltrazioni in alcuni ambienti al piano primo ed al piano terra. Al piano terra all'interno del locale autorimessa sono visibili le tubazioni che alimentano l'impianto di riscaldamento al piano primo. Le facciate esterne del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione come pure le solette della balconata che appaiono del tutto ammalorate con distacco di intonaco e fuoriuscita dei ferri di armatura. Inoltre la pavimentazione esterna del fabbricato in battuto di cemento appare sconnessa e lesionata in più punti, lo stesso dicasi per il muretto di recinzione che va completamente rifatto in quanto interessato da vistose lesioni e segni di sconnessione rispetto al piano di posa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale: : Residenza: via Russi 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **484,51**

E' posto al piano: Terra; Primo;

L'edificio la cui parte strutturale è stata realizzata in epoca antecedente all'anno 1977 (agli atti del Comune non è stato rinvenuto il relativo titolo autorizzativo) è stato completato eseguendo le seguenti opere: impianti tecnologici, intonaci interni ed esterni, pavimenti, apposizione di ringhiere, rivestimenti ai servizi igienici e alla scala, infissi, pitturazioni varie, posa in opera delle apparecchiature igieniche e sanitarie - a seguito del rilascio di concessione edilizia n.43 dell'anno 1977 come indicato a pag.6 della presente perizia. Non è stata mai presentata la richiesta di agibilità.

Nel 2008 veniva rilasciato Permesso di costruire n.10 per lavori manutenzione straordinaria e realizzazione della scala esterna al fabbricato in esame, **ma alcun lavoro fu mai eseguito.**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio 4 mappale 577 graffato; ha un'altezza utile interna di circa m. H = 4.00mt al piano Terra; H = 3.00 mt al Piano Primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 + piano sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + piano



sottotetto e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale:

Lo stato manutentivo in riferimento alle parti esterne esterno è scadente , all'interno sono presenti macchie da infiltrazione circoscritte .

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato in oggetto costituito strutturalmente in muratura di tufo con strutture orizzontali in latero-cemento e copertura a falde inclinate all'atto del sopralluogo è apparso in uno stato di degrado principalmente per quanto attiene alle parti esterne .

La pavimentazione esterna in battuto di cemento si presenta sconnessa con lesioni in più punti, idem per i muretti di recinzione, le facciate esterne necessitano di interventi di manutenzione come pure le solette della balconata che sono ammalorate con distacco dell'intonaco e scopertura dei ferri di armatura per cui si ritiene necessario intervenire per evitare accidentale caduta dall'alto di intonaco che potrebbe costituire rischio per l'incolumità pubblica e privata. All'interno del fabbricato le condizioni generali sono discrete evidenziandosi solo segni di umidità in alcuni ambienti dovuti a infiltrazioni.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termosifoni alimentati con caldaia a gas
Stato impianto	mediocre
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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:

. In merito alle superfici commerciali, va precisato che sono state determinate sulla base delle indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero aggiungendo all'area calpestabile dei piani o delle porzioni di piano : - lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm; - le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al mq di superficie principale attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Destinazioni d'uso	Coeff. Immobili ad uso residenziale
- Vani principali:	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento: balconi e terrazzi:	0,30
- Pertinenze esclusive di servizio: locali deposito e simili direttamente comunicanti:	0,35
- Area pertinenziale	0,02÷0,10
Immobili ad uso deposito - Vani principali :	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento : balconi e terrazze aree scoperte	0,30
- Pertinenze esclusive scoperte :	0,02 – 0.10

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra :autorimessa	superf. esterna lorda	113,87	0,25	28,47
Piano terra :Ingresso	sup reale lorda	13,42	0,50	6,71
Vano scala	superf. interna lorda	14,53	1,00	14,53
Piano primo : vani principali	sup lorda di pavimento	128,48	1,00	128,48
Piano primo : balconi	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Piano primo :balconi	sup lorda di pavimento	23,78	0,10	2,38
Corte	sup reale netta	128,48	0,10	12,85
Corte	sup reale netta	36,95	0,02	0,74
		484,51		201,65

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° 2024

Zona: Arpaise

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 750



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

Il criterio di stima adottato è quello del "valore di mercato" basato su due procedimenti :

- 1) **sintetico o comparativo**, con il quale si raffronta il bene da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto;
- 2) **analitico**, ovvero di capitalizzazione dei redditi netti, ordinari e continuativi, ritraibili dallo stesso bene, utilizzabile al solo scopo di verificare l'attendibilità dei valori ottenuti con il primo metodo. Per applicare questo criterio sono state svolte indagini nella zona d'interesse al fine di reperire informazioni in merito a trasferimenti di beni analoghi a quelli in esame avvenuti di recente, nonché offerte di vendita e locazione pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento. Le indagini hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare. Tuttavia, i dati ottenuti sono stati analizzati e confrontati con quelli pubblicati da fonti indirette per verificarne l'entità degli scostamenti.

1) Stima con il metodo sintetico

Nelle tre colonne della seguente tabella sono distinti, rispettivamente, gli intervalli dei valori unitari scaturiti dalle indagini, quelli pubblicati dall'O.M.I. nel 2° semestre del 2024 (ultimo dato utile) e, infine, il valore medio di riferimento.

COMUNE	TIPOLOGIA BENI	VALORI INDAGINI	O.M.I. (2° sem. 2024)	Valore medio
ARPAISE	Abitazioni A/3	340÷630 €/mq	550- 750 €/mq	567 €/mq

Dalla tabella si rileva che, nella zona d'interesse, per abitazioni di tipo civile: - l'O.M.I. indica un valore massimo di 750 €/mq in stato d'uso normale; - le agenzie immobiliari pubblicano offerte che variano da 340€/mq a 630 €/mq in relazione alla posizione, allo stato d'uso e all'esistenza di accessori (garage, cantine, terrazzi, etc.). Il valore unitario più adeguato all'immobile de quo potrebbe essere quello di 567 €/mq, ottenibile dalla media dei dati scaturiti dalle indagini, ma nella fattispecie vanno considerati sostanziali aspetti che inducono a ridurlo, in particolare: le arbitrarie variazioni interne; il conseguimento dell'agibilità/abitabilità;

Ciò posto, la riduzione applicabile è come di seguito articolata:

$$C_{san} = (1-0.13) = 0.87 ; C_{ag} = (1-0.15) = 0.85;$$

ove C_{san} è il coefficiente adottato per tener conto delle arbitrarie variazioni interne;

C_{ag} è il coefficiente adottato per tener conto della mancanza dell'agibilità/abitabilità;

per cui il K_{tot} (coefficiente correttivo globale) = $0.87 \times 0.85 = 0.74$.

Valore lotto = $S_{comm.} \times V.U. \times K_{tot} = mq \ 201.66 \times 567 \text{ €/mq} \times 0.74 \approx (\text{in c.t.}) \text{ € } 84.600$ (metodo sintetico)

2)- Verifica con il metodo analitico.

Dalle indagini svolte è emerso che, nel centro di Arpaise (BN), alloggi della stessa consistenza di quella in esame sono locati a prezzi variabili da 2,9 a 3,9 €/mq* mese, in relazione a diversi fattori: ubicazione, anno di costruzione dello stabile, accessibilità mediante ascensore, dotazione impiantistica, classe energetica e certificazione del requisito di agibilità. In merito va puntualizzato che il cespite in esame non potrebbe essere abitato senza la sanatoria degli abusi e le opere di adeguamento per le criticità innanzi evidenziate; tuttavia, volendo procedere comunque alla verifica, potrebbe farsi riferimento al prezzo d'uso di 3.4 €/mq* mese. In tal caso si avrebbe:

- Superficie utile fruibile (convenzionale secondo equo-canone): 186mq ;

Canone annuo lordo $3,4\text{€/mq} \times \text{mese} \times 186 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} \approx \text{€ } 7590$

- Oneri incidenti sul canone lordo: (imposte e tasse, assicurazione, manut. straordinaria, etc): $\approx 45\%$

- Canone annuo netto: $\text{€ } 7590 \times (1- 0,45) \rightarrow R_n \approx \text{€ } 4175$

- Saggio di capitalizzazione (saggio medio + analisi contesto ambientale e immobile): $r \approx 5\%$

Valore lotto : $R_n/r = 4175/0,05 \approx \text{€ } 83500$ (metodo analitico)



In definitiva, dalla media dei valori ottenuti dai due procedimenti si ottiene:

VALORE LOTTO = €(84600 + 83500) ≈ € 84000

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Arpaise (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Fonti d'informazione Fonti dirette: Agenzie immobiliari; Imprenditori locali;

Fonti indirette: O.M.I. - Borsino Immobiliare. .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.495,54, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 83.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra :autorimessa	28,47	€ 419,00	€ 11.928,93
Piano terra :Ingresso	6,71	€ 419,00	€ 2.811,49
Vano scala	14,53	€ 419,00	€ 6.088,07
Piano primo : vani principali	128,48	€ 419,00	€ 53.833,12
Piano primo : balconi	7,50	€ 419,00	€ 3.142,50
Piano primo :balconi	2,38	€ 419,00	€ 997,22
Corte	12,85	€ 419,00	€ 5.384,15
Corte	0,74	€ 419,00	€ 310,06

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 84.495,54

aumento del 0.00% € 0,00

aumento del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 84.495,54

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 83.500,00

aumento del 0.00% € 0,00

aumento del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 83.500,00

Valore corpo € 84.000,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 84.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 84.000,00

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 economico [A3]	201,65	€ 84.000,00	€ 84.000,00

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%)	€ 12.599,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00
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 € 63.136 ,00

in c.t. € 63.000,00

Data generazione:
27-03-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Costanzo

Allegati :

- 1) Ordinanza di nomina - Verbale di giuramento
- 2) Verbale/i di sopralluogo
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Istanze prodotte- Documentazione acquisita
- 5) Estratto di mappa catastale - Visure catastali – Planimetrie catastali
Planimetrie dello stato di fatto
- 6) Visure Ipotecarie aggiornate



