
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A. rappresentata da INTRUM ITALY SPA**

contro:) -

N° Gen. Rep. **78/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2026 ore 10:10

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1: appartamenti sub 9 e sub 11

Esperto alla stima: Geologo Geometra Emilio D'Alessio
Codice fiscale: DLSMLE63H01A783N
Studio in: Via M. D'Azeglio 32 - 82100 Benevento
Email: studiotecnicalessioemilio@gmail.com
Pec: emilio.dalessio@geopec.it

L'Esperto alla stima
Geologo Geometra Emilio D'Alessio



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - appartamenti sub 9 e sub 11**Corpo:** sub 9 - Appartamento**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

1. Proprietà per 500/500, foglio 83, particella 642, subalterno 9, indirizzo VIA PONTICELLI

N.6, piano 1, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5, superficie 80, rendita € 348,61

Corpo: sub 11 - Appartamento**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

1. Proprietà per 500/500, foglio 83, particella 642, subalterno 11, indirizzo VIA PONTICELLI

N.6, piano T-1, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 4, consistenza 4, superficie 77, rendita € 278,89

2. Stato di possesso**Bene:** via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - appartamenti sub 9 e sub 11**Corpo:** sub 9 - Appartamento**Possesso:** Libero**Corpo:** sub 11 - Appartamento**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - appartamenti sub 9 e sub 11**Corpo:** sub 9 - Appartamento**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** sub 11 - Appartamento**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100**Lotto:** 001 - appartamenti sub 9 e sub 11

5. Comproprietari

Beni: via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - appartamenti sub 9 e sub 11

Corpo: sub 9 - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: sub 11 - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - appartamenti sub 9 e sub 11

Corpo: sub 9 - Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: sub 11 - Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - appartamenti sub 9 e sub 11

Corpo: sub 9 - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: sub 11 - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Ponticelli n.6 - Benevento (BN) - 82100

Lotto: 001 - appartamenti sub 9 e sub 11

Valore complessivo intero: 123.028,00

Beni in Benevento (BN)
via Ponticelli n.6

Lotto 1: appartamenti sub 9 e sub 11

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: sub 9 - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Ponticelli n.6

Quota e tipologia del diritto

500/500 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. _____ (_____ di _____) II

02/10/1963 - Diritto di: Proprieta' per 500/500, foglio 83, particella 642, subalterno 9, indirizzo VIA PONTICELLI N.6, piano 1, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5, superficie 80, rendita € 348,61

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: sub 11 - Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Ponticelli n.6

Quota e tipologia del diritto

500/500 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. _____ , _____

02/10/1963 - Diritto di: Proprieta' per 500/500, foglio 83, particella 642, subalterno 11, indirizzo VIA PONTICELLI N.6, piano T-1, comune BENEVENTO, categoria A/4, classe 4, consistenza 4, superficie 77, rendita € 278,89

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in zona semicentrale del comune di Benevento (BN) alla via Ponticelli n.6, e sono costituiti da due appartamenti ubicati tra il piano terra ed il piano primo, il tutto facente parte di un immobile condominiale di maggiori proporzioni ad uso civile abitazione e commerciale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: cimiteriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbani 100 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: sub 9 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), via Ponticelli n.6

Libero

Identificativo corpo: sub 11 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), via Ponticelli n.6

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 9 - Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 16/05/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 11 - Appartamento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: sub 9 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), via Ponticelli n.6

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: Presente

Indice di prestazione energetica: G

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: sub 11 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN), via Ponticelli n.6

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 11/05/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2004 al 10/04/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di conciliazione traslativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 9 - Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 11/05/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/05/2004 al 10/04/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di conciliazione traslativo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 11 - Appartamento

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Ponticelli n.6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CERTIFICAZIONE ANNO DI COSTRUZIONE EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/05/1967 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 9 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Ponticelli n.6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2017 al n. di prot. 63628

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 9 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Ponticelli n.6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CERTIFICAZIONE ANNO DI COSTRUZIONE EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/05/1967 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 11 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Benevento (BN) CAP: 82100, via Ponticelli n.6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2017 al n. di prot. 63628

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 11 - Appartamento

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 9 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che attualmente le due unità non sono divise, ma di fatto così come risulta anche dalle planimetrie catastali presenti in atti, sono due unità immobiliari distinte e separate. Per separare le unità così come risulta dal titolo edilizio e dalle planimetrie catastali, è necessario realizzare, al piano primo, un piccolo muro divisorio con il vano porta sul pianerottolo comune onde creare l'ingresso al piano primo del sub 9 e chiudere internamente il vano porta di collegamento tra due camere attualmente presente. Si allega pianta del piano primo dove sono evidenziate le variazioni da apportare.

Regolarizzabili mediante: tramezzature

Tramezzature: € 1.250,00

Oneri Totali: € 1.250,00

Note: Si precisa che il tramezzo da realizzare e il vano porta da chiudere si rendono necessari al fine di adeguare lo stato di fatto al titolo edilizio e alle planimetrie catastali, per cui non necessita nessuna pratica edilizia se non una comunicazione da inviare all'ufficio tecnico del comune con la quale si vanno ad indicare le opere da realizzare in adeguamento al titolo edilizio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 11 - Appartamento

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 9 - Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4]

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: sub 11 - Appartamento

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto sub 9 - Appartamento

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, facente parte di un fabbricato di maggiori proporzioni, è ubicata in zona semicentrale del comune di Benevento (BN) ed è costituito da un appartamento al piano primo. In particolare l'appartamento è composto da un ingresso, un salone-cucina, due camere, un disimpegno ed un piccolo w.c., oltre un ampio terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

500/500 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 104,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950

ha un'altezza utile interna di circa m. $H=3,20$

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti**

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamente in opera condizioni: sufficienti
-------	---

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro di partenza preso a riferimento è il valore OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate. Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI del 1° semestre dell'anno 2025 per le abitazioni di tipo economico, si ritiene opportuno adottare il valore massimo pari ad € 800,00/mq. (min. € 600,00 - max € 800,00) di superficie lorda, soprattutto per la posizione, prospiciente una strada centrale ad elevato traffico veicolare, in cui si trova l'immobile. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	73,00	1,00	73,00
terrazzo	superf. esterna lorda	31,00	0,60	18,60

		104,00		91,60
--	--	--------	--	-------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto sub 11 - Appartamento

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, facente parte di un fabbricato di maggiori proporzioni, è ubicata in zona semicentrale del comune di Benevento (BN) ed è costituito da un appartamento al piano terra e piano primo. In particolare l'appartamento è composto da un ingresso, un sottoscala ed un deposito/ripostiglio al piano terra e una cucina, due camere e un piccolo w.c. al piano primo, oltre due piccoli balconi.

1. Quota e tipologia del diritto**500/500 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950

ha un'altezza utile interna di circa m. H=3,20

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro di partenza preso a riferimento è il valore OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate. Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI del 1° semestre dell'anno 2025 per le abita-

zioni di tipo economico, si ritiene opportuno adottare il valore massimo pari ad € 800,00/mq. (min. € 600,00 - max € 800,00) di superficie lorda, soprattutto per la posizione, prospiciente una strada centrale ad elevato traffico veicolare, in cui si trova l'immobile. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
balconi	superf. esterna lorda	5,00	0,60	3,00
		95,00		93,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di comune di Benevento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI ove insiste il fabbricato è la C6, Semicentrale/PONTICELLI - CAPODIMONTE.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il parametro di partenza preso a riferimento è il valore OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre dell'anno 2025 per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, pari ad minimo di € 600,00/mq. ad un massimo di € 800,00/mq. di superficie lorda.

8.3 Valutazione corpi:**sub 9 - Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.280,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	73,00	€ 800,00	€ 58.400,00
terrazzo	18,60	€ 800,00	€ 14.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 73.280,00

Valore Finale € 73.280,00

Valore corpo € 73.280,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 73.280,00

Valore complessivo diritto e quota € 73.280,00

sub 11 - Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
balconi	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 74.400,00

Valore Finale € 74.400,00

Valore corpo € 74.400,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 74.400,00

Valore complessivo diritto e quota € 74.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
sub 9 - Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	91,60	€ 73.280,00	€ 73.280,00
sub 11 - Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	93,00	€ 74.400,00	€ 74.400,00

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%)	€ 22.152,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 123.028,00
---	---------------------

Allegati

- elenco sintetico formalità;
- trascrizione pignoramento immobili;
- trascrizione atto di acquisto;
- trascrizione verbale di conciliazione traslativo;
- visura catastale sub 9;
- visura catastale sub 11;
- foglio di mappa;
- descrizione elaborato planimetrico;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale sub 9;
- planimetria sub 11;
- pianta stato di fatto;
- pianta dopo l'intervento;
- valori OMI comune di Benevento;
- certificato comune attestante periodo di costruzione;
- attestazione segnalazione certificata per l'agibilità;
- APE sub 9;
- APE sub 11;
- documentazione fotografica;

Data generazione: 16-02-2026

L'Esperto alla stima
Geologo Geometra Emilio D'Alessio



