

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
FINO 2 Securitisation s.r.l.

contro: |
|
|

N° Gen. Rep. **125/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/03/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Geom. Vittoria Ucci
Codice fiscale: CCUVTR73C70a783k
Studio in: Via Del Sole,40 - Ponte
Email: vittoriaucci1@gmail.com
Pec: vittoria.ucci@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: fabbricato

proprietà $\frac{1}{2}$,
proprietà $\frac{1}{2}$, abitazione, Foglio **11**, Particella **492**, Subalterno **1**, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi ,

proprietà $\frac{1}{2}$,
proprietà $\frac{1}{2}$, abitazione, Foglio **11**, Particella **492**, Subalterno **2**, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi , categoria F/3

proprietà $\frac{1}{2}$,
proprietà $\frac{1}{2}$, abitazione, Foglio **11**, Particella **492**, Subalterno **3**, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi , categoria F/3

proprietà $\frac{1}{2}$,
proprietà $\frac{1}{2}$, abitazione, Foglio **11**, Particella **492**, Subalterno **4**, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi , categoria F/3

Categoria: Terreno

proprietà $\frac{1}{2}$,
il 03/03/1980 proprietà $\frac{1}{2}$, abitazione, sezione censuaria San Nicola Manfredi Foglio **11**, Particella **189**, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 1665 mq., reddito dominicale: € Euro 8,60, reddito agrario: € Euro 6,88,

proprietà $\frac{1}{2}$,
il 03/03/1980 proprietà $\frac{1}{2}$, abitazione sezione censuaria San Nicola Manfredi Foglio **11**, Particella **491**, qualità semin arbor, classe 4, superficie catastale 1803 mq., reddito dominicale: € Euro 5,59, reddito agrario: € Euro 6,98,

proprietà $\frac{1}{2}$,
il 03/03/1980 proprietà $\frac{1}{2}$, abitazione sezione censuaria San Nicola Manfredi Foglio **12**, Particella **449**, qualità semin arbor, classe 4, superficie catastale 2095 mq., reddito dominicale: € Euro 6,49, reddito agrario: € Euro 8,11,

2. Stato di possesso

Bene: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori: FINO 2 Securitisation s.r.l.

5. Comproprietari

Beni: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: BAGLIVI N.5 - San Nicola Manfredi - San Nicola Manfredi (BN) - 82010

Lotto: 001

Corpo: A

Valore complessivo intero:

€ 109.470,00 (centonovemilaquattrocentosettantaEuro)

Beni in **San Nicola Manfredi (BN)**

VIA BAGLIVI N.5

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

Fg.11 part.IIa 492 sub.1-2-3-4

- Trascrizione 08/05/2006 Reg. Part. 3918 Reg. Gen. 6620 Rep. 30870 del 04/05/2006

Atto tra vivi Costituzione di Fondo Patrimoniale

-Trascrizione 06/04/2009 Reg. part. 3269 Reg.Gen.4680 Rep. 3023 del 16/02/2009

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

-Trascrizione 28/06/2013 Reg 5588 Reg. Gen.7364 Rep. 41666/16577 del 25/0/2013

Atto tra vivi-Cessione diritti reali a titolo oneroso

-Trascrizione 25/03/2015 Reg. part. 2523 Reg.Gen.2962 Rep. 20467 del 27/11/2014

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

-Iscrizione 05/06/2024 Reg. part. 503 Reg.Gen.6949

Tribunale di Benevento Rep. 595/2008 del 15/07/2008

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-Trascrizione 21/10/2025 Reg. part. 10401 Reg.Gen.12622 TRIBUNALE BENEVENTO Rep. 2564/2025 del 23/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO

Fg.11 part.IIa 189 Comune di San Nicola Manfredi

- Trascrizione 26/05/1992 Reg. Part. 4775 Reg. Gen. 5380 Rep. 207201 del 03/12/1991

Atto tra vivi COMPRAVENDITA

-Iscrizione 29/07/2004 Reg. part. 3037 Reg.Gen.11417

SA.RI SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Rep. 9292 del 28/07/2004

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73

-Iscrizione 15/02/2006 Reg. part. 609 Reg.Gen.2332

SA.RI SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Rep. 9292 del 14/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73

-Trascrizione 08/05/2006 Reg 3918 Reg. Gen.6620 Rep. 30870 del 04/05/2006

Atto tra vivi Costituzione di Fondo Patrimoniale -

-Trascrizione 06/04/2009 Reg. part. 5588 Reg.Gen.7364 Rep. 41666/16577 del 25/06/2013

Atto tra vivi-Cessione diritti reali a titolo oneroso

-Trascrizione 25/03/2015 Reg. part. 2523 Reg.Gen.2962 Rep. 20467 del 27/11/2014

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

-Iscrizione 05/06/2024 Reg. part. 503 Reg.Gen.6949

Tribunale di Benevento Rep. 595/2008 del 15/07/2008

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-Trascrizione 21/10/2025 Reg. part. 10401 Reg.Gen.12622 TRIBUNALE BENEVENTO Rep. 2564/2025 del 23/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO

Fg.11 part.IIa 491 Comune di San Nicola Manfredi

- Trascrizione 08/05/2006 Reg. Part. 3918 Reg. Gen. 6620 Rep. 30870 del 04/05/2006

Atto tra vivi Costituzione di Fondo Patrimoniale

-Trascrizione 06/04/2009 Reg. part. 3269 Reg.Gen.4680 Rep. 3023 del 16/02/2009

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

-Trascrizione 28/06/2013 Reg. 5588 Reg. Gen.7364 Rep. 41666/16577 del 25/0/2013

Atto tra vivi-Cessione diritti reali a titolo oneroso

-Trascrizione 25/03/2015 Reg. part. 2523 Reg.Gen.2962 Rep. 20467 del 27/11/2014

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

-Iscrizione 05/06/2024 Reg. part. 503 Reg.Gen.6949

Tribunale di Benevento Rep. 595/2008 del 15/07/2008

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-Trascrizione 21/10/2025 Reg. part. 10401 Reg.Gen.12622 TRIBUNALE BENEVENTO Rep. 2564/2025 del 23/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO

Fg.12 part.IIIa 449 Comune di San Nicola Manfredi

- Trascrizione 26/05/1992 Reg. Part. 4775 Reg. Gen. 5380 Rep. 207201 del 03/12/1991

Atto tra vivi COMPRAVENDITA

-Iscrizione 29/07/2004 Reg. part. 3037 Reg.Gen.11417

SA.RI SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Rep. 9292 del 28/07/2004

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73

-Iscrizione 15/02/2006 Reg. part. 609 Reg.Gen.2332

SA.RI SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Rep. 9292 del 14/02/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R. 602/73

-Trascrizione 08/05/2006 Reg. 3918 Reg. Gen.6620 Rep. 30870 del 04/05/2006

Atto tra vivi Costituzione di Fondo Patrimoniale -

-Trascrizione 06/04/2009 Reg. part. 5588 Reg.Gen.7364 Rep. 41666/16577 del 25/06/2013

Atto tra vivi-Cessione diritti reali a titolo oneroso

Trascrizione 28/06/2013 Reg. part. 5588 Reg.Gen.7364 Rep. 41666/16577 del 25/06/2013

Atto tra vivi-Cessione diritti reali a titolo oneroso

-Trascrizione 25/03/2015 Reg. part. 2523 Reg.Gen.2962 Rep. 20467 del 27/11/2014

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

-Iscrizione 05/06/2024 Reg. part. 503 Reg.Gen.6949

Tribunale di Benevento Rep. 595/2008 del 15/07/2008

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-Trascrizione 21/10/2025 Reg. part. 10401 Reg.Gen.12622 TRIBUNALE BENEVENTO Rep. 2564/2025 del 23/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato sito in San Nicola Manfredi (BN) Via Baglivi n.5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà ½,

proprietà ½, \

abi-

tazione, Foglio 11, Particella 492, Subalterno 1, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi

Confini: Confina con la part.Ila 491 Fg.11 Comune di San Nicola Manfredi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà ½,
Benevento il 03/03/1980 proprietà ½, abi-
tazione, Foglio 11, Particella 492, Subalterno 2, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi , categoria F/3

Confini: Confina con la pat.Ila 491 fg.11 Comune di San Nicola Manfredi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà ½,
..... proprietà ½, abi-
tazione, Foglio 11, Particella 492, Subalterno 3, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi , categoria F/3

Confini: Confina con la pat.Ila 491 fg.11 Comune di San Nicola Manfredi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà ½,
..... proprietà ½, abi-
tazione, Foglio 11, Particella 492, Subalterno 4, indirizzo via Baglivi, Comune San Nicola Manfredi , categoria F/3

Confini: Confina con la pat.Ila 491 fg.11 Comune di San Nicola Manfredi

Terreno sito in San Nicola Manfredi (BN) Via Baglivi n.5

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà ½
..... proprietà ½, abi-
tazione, sezione censuaria San Nicola Manfredi , foglio 11, particella 189, qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 1665 mq., reddito dominicale: € Euro 8,60, reddito agrario: € Euro 6,88

Derivante da: Fg.11 part.Ila 50 Comune di San Nicola Manfredi

Confini: Nord strada Comunale, Est part.Ila 491 Fg.11, Ovest part.Ila 188 Fg.11 tutte Comune di San Nicola Manfredi

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà ½,
..... proprietà ½, abi-
tazione , sezione censuaria San Nicola Manfredi , foglio 11, particella 491, qualità semin arbor, classe 4, superficie catastale 1803 MQ., reddito dominicale: € Euro 5,59, reddito agrario: € Euro 6,98

Derivante da: Fg.11 part.Ila 52

Confini: Nord strada Comunale, Est part.Ila 390 Fg.11, Ovest part.Ila 189 Fg.11 tutte Comune di San Nicola Manfredi

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione proprietà ½,
..... proprietà ½ abi-
tazione , sezione censuaria San Nicola Manfredi , foglio 12, particella 449, qualità semin arbor, classe 4, superficie catastale 2095 mq., reddito dominicale: € Euro 6,49, reddito agrario: € Euro 8,11

Derivante da: Fg.12 part.Ila 25 Comune di San Nicola manfredi

Confini: Nord strada Comunale, Est part.Ila 39 Fg.12, Ovest part.Ila 4488 Fg.11 tutte Comune di

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni e il fabbricato oggetto della procedura sono situati in una zona destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili. L'inquadramento dell'area riscontra le caratteristiche non regolata urbanisticamente nel suo insieme.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Benevento.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia di _____ con il diritto reale di abitazione (così come risulta dalle visure catastali) .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non presenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

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: Non presenti

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presente

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:

6 ATTUALI PROPRIETARI: Fg.11 part.IIIa 492 sub.1-2-3-4 Comune San Nicola Manfredi

Dal Censu Anagrafico e Catastrale il 10/07/1996 proprietà ½, '

) proprietà ½,

abitazione

PRECEDENTI PROPRIETARI:**Situazione degli intestatati dal 25/06/2013**

..... proprietà ½, 1

..... proprietà ½, abitazione

Situazione degli intestatati dal 24/04/2006

..... 1000/1000 proprietà

6 ATTUALI PROPRIETARI: Fg.11 part.Ila 189 Comune San Nicola Manfredi

: proprietà ½

..... proprietà ½, abitazione

PRECEDENTI PROPRIETARI:**Situazione degli intestatati dal 25/06/2013**

..... proprietà ½,

..... 30 proprietà ½, abitazione

Situazione degli intestatati dal 03/12/1991

..... 1000/1000 proprietà

Situazione degli intestatati dal 22/04/1982

1/5 proprietà

1/5 proprietà

1/5 proprietà

1/5 proprietà

1/5 proprietà

Situazione degli intestatati dal 06/12/1976**6 ATTUALI PROPRIETARI: Fg.12 part.Ila 449 Comune San Nicola Manfredi****PRECEDENTI PROPRIETARI:****Situazione degli intestatati dal 25/06/2013****Situazione degli intestatati dal 03/12/1991****Situazione degli intestatati dal 22/04/1982**

1/5 proprietà

1/5 proprietà

1/5 proprietà

1/5 proprietà

1/5 proprietà

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.C. in vigore
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.2 del 20/05/2020 Art. 18 Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche e integrazioni Art.30 DPR N. 380/2001 e s.m.i.
Certificato destinazione urbanistica :	Piano Urbanistico Comunale ricade: Fg.11 part.IIa 189 Comune San Nicola Manfredi In zona “EO” Agricola ordinaria a trasformazione controllata(Aree a Bassa e Media Compatibilità) per mq.1415 per cui si allegano le norme di attuazione. In zona “N” Nucle extraurbani consolidati per mq.250 per cui si allegano le norme di attuazione. in fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co 1c lett.C), Dlgs n°42 del 22/01/2004 (ex L.431/85)mt.150 Fg.11 part.IIa 491 Comune San Nicola Manfredi In zona “EO” Agricola ordinaria a trasformazione controllata(Aree a Bassa e Media Compatibilità) per mq.1330 per cui si allegano le norme di attuazione. In zona “N” Nucle extraurbani consolidati per mq.500 per cui si allegano le norme di attuazione. in fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co 1c lett.C), Dlgs n°42 del 22/01/2004 (ex L.431/85)mt.150 Fg.12 part.IIa 449 Comune San Nicola Manfredi In zona “EO” Agricola ordinaria a trasformazione controllata(Aree a Bassa e Media Compatibilità) per mq.1330 per cui si allegano le norme di attuazione. In zona “N” Nucle extraurbani consolidati per mq.400 per cui si allegano le norme di attuazione. in fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co 1c lett.C), Dlgs n°42 del 22/01/2004 (ex L.431/85)mt.150
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

7.2 Conformità urbanistica:

Fg.11 part.IIIa 492 sub.1-2-3-4 Comune San Nicola Manfredi (fabbricato)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta accatastato è presente solo introduzione sul Foglio di Mappa e l'elenco dei subalterni assegnati

Regolarizzabili mediante: La pratica di accatastamento è la procedura obbligatoria per registrare un nuovo Immobile al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento dei Sub assegnati al Fg.11 part.IIIa 492 utilizzando il software DOCFA (Documento catastale fabbricati)

Descrizione: **agricolo** di cui al punto A

Il terreno Fg. 11 part.IIIa 189 è ubicato in agricola a ridosso del periferia del paese in località San Nicola Manfredi in via Baglivi e ricadente su area zona **EO Agricola ordinaria a trasformazione controllata (Aree a Bassa e Media Compatibilità)** per mq.1415 per cui si allegano le norme di attuazione.

In zona **N Nucle extraurbani consolidati** per mq.250 per cui si allegano le norme di attuazione. In fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co 1c lett.C), Dlgs n°42 del 22/01/2004 (ex L.431/85)mt.150

Il terreno del FG.11 part.IIIa **491** Comune San Nicola Manfredi è ubicato in agricola a ridosso del periferia del paese in località San Nicola Manfredi in via Baglivi e ricadente su area zona **EO Agricola ordinaria a trasformazione controllata (Aree a Bassa e Media Compatibilità)** per mq.1330 per cui si allegano le norme di attuazione.

In zona **N Nucle extraurbani consolidati** per mq.500 per cui si allegano le norme di attuazione. in fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co 1c lett.C), Dlgs n°42 del 22/01/2004 (ex L.431/85)mt.150

I terreno Fg.12 part.IIIa **449** Comune San Nicola Manfredi è ubicato in agricola a ridosso del periferia del paese in località San Nicola Manfredi in via Baglivi e ricadente su area in zona EO Agricola ordinaria a trasformazione controllata(Aree a Bassa e Media Compatibilità)per mq.1330 per cui si allegano le norme di attuazione.

In zona **N Nucle extraurbani consolidati** per mq.400 per cui si allegano le norme di attuazione. in fascia di rispetto fluviale ex art. 142, co 1c lett.C), Dlgs n°42 del 22/01/2004 (ex L.431/85)mt.150

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà 1/2

Cod. Fiscale: Residenza: San Nicola Manfredi - Stato Civile: coniugata - Regime Pa-

trimoniale: comunione dei beni

1/1 di proprietà ½

Cod. Fiscale: Residenza: San Nicola Manfredi - Stato Civile: coniugato - Regime Pa-

trimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

il terreno risulta di forma rettangolare

Sistemazioni agrarie non presente

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture arboree presenti

Selvicolture scarse

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Fg. 11 part.IIa **189** Comune di San Nicola Manfredi

Il terreno è circa **1.665 mq.** di forma rettangolare

Fg. 11 part.IIa **491** Comune di San Nicola Manfredi

Il terreno è di circa **1803** mq. di forma rettangolare

Fg. 12 part.IIa **449** Comune di San Nicola Manfredi

Il terreno è di circa **2095** mq. di forma rettangolare

Descrizione: **Abitazione [F/3]** di cui al punto **A**

Il fabbricato è una casa di campagna indipendente, su tre livelli e divisa in tre subalterni ognuno di circa 105 mq. Solo il primo piano ha il terrazzo di 25 mq. Circa, situata in una posizione tranquilla e immersa nel verde.

L'immobile è totalmente da completare e da ristrutturare.

L'unica parte di fabbricato abitato è l'appartamento al primo piano mentre il piano terra e la cantina si trovano ancora allo stato rustico. Al piano terra, solo in alcuni ambienti sono presenti gli infissi mentre non è presente nessun tipo di impianto né pavimenti né porte. (Sub.2 e sub.3)

L'appartamento che si trova al primo piano (Sub.4) è adibito a civile abitazione così composta: ingresso, cucina-soggiorno, tre camera da letto, due bagni e un terrazzo all'ingresso (anche se catastalmente risulta ancora in costruzione come il resto del fabbricato).

L'ingresso al primo piano è indipendente e vi si accede tramite una scala dal piano stradale. Gli infissi sono in legno. Non è presente la caldaia ma solo un stufa a pellet.

Nell'appartamento sono presenti notevoli macchie di umidità/condensa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: **Non presenti**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 piani fuori terra e 1 piano i semiinterrato.

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non conosciuto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	stufa a pallet
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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:

Comune di San Nicola Manfredi Fg.11 part.IIa 492 Sub. 2 circa 105 mq.

Comune di San Nicola Manfredi Fg.11 part.IIa 492 Sub. 3 circa 105 mq.

Comune di San Nicola Manfredi Fg.11 part.IIa 492 Sub. 4 circa 105 mq.+ 25 mq. di terrazzo

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

- Giardino
Posto al piano terra
Sviluppa una superficie complessiva di 400 mq. fa parte della part.IIa **491**
Fg.**11** del Comune di San Nicola Manfredi

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

Il valore di mercato medio più probabile ricavato dall' Osservatorio OMI di Benevento
Agenzie immobiliari locali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento ;

Ufficio tecnico di San Nicola Manfredi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Nicola Manfredi

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600 Euro mq/300 Euro mq.

Parametri medi di zona per terreno (€/mq.): 3.00 Euro/mq. /1.00 Euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A A. Fabbricato (F/3) e Terreno**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo (fabbricato+terreno)			€ 110.970,00
Valore complessivo intero			€ 110.907,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.970,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato + terreno	Terreno 5563 mq. Fabbricato Sub.2 105 mq. Sub.3 105 mq. Sub.4 105mq. +25 mq. terrazzo		€ 110.970,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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: **€ 109.470,00**

Allegati

Ispezione ipotecaria

Certificato destinazione urbanistica Comune di San Nicola Manfredi

Visura Storica per immobile

Stralcio foglio di mappa

Concessione contributo legge 14/05/1981 n.219 Decreto n.189 e n.190

Elenco dei Subalterni Assegnati

Foto fabbricato e terreno

Data generazione:

13-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Vittoria Ucci