
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA' S.G.A. SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **81/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefania Cocchiarella
Codice fiscale: CCCSFN70R61D755V
Studio in: Via Botticella 16 - 82020 Fragneto L'Abate
Email: cocchiarella.s@gmail.com
Pec: stefania.cocchiarella@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

Categoria:

foglio 20, particella 292, subalterno 5, indirizzo via Vitulanese 134, comune Montesarchio , categoria BCNC

, foglio 20, particella 333, subalterno 6, indirizzo via Vitulanese 134, piano S1, comune Montesarchio , categoria D/8 , classe 1, consistenza 528 m2, superficie 565 m2, rendita € 5.500,00

foglio 20, particella 333, subalterno 7, indirizzo via Vitulanese 134, piano T-1, comune Montesarchio , categoria D/8, rendita € 18.820,52

foglio 20, particella 333, subalterno 8, indirizzo via Vitulanese 134, piano 2-3, comune Montesarchio , categoria A/2, classe 3, consistenza 15 vani , superficie tot. 471 m2 Tot.escluse aree scoperte 438 m2, rendita € 1.278,23

foglio 20, particella 292, indirizzo via Vitulanese 134, comune Montesarchio , categoria ENTE URBANO, superficie 1589

2. Stato di possesso

Bene: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

Creditori Iscritti: Sezione di Credito Fondiario del Banco di Napoli, S.G.A. S.P. A. Società per la



gestione di attività, SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Corpo: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA VITULANESE N. 134 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 751.867,00



Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione
VIA VITULANESE N. 134

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: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292.

sito in VIA VITULANESE N. 134

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 292, subalterno 5, indirizzo via Vitulanese 134, comune Montesarchio , categoria BCNC

Derivante da: - Variazione del 20.04.2023 pratica n. BN0022155 in atti dal 21.04.2023 (n. 22155.1/2023) -Variazione toponomastica del 08.06.2015 Pratica n. BN0061563 (n. 18193.1/2015) - Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con la part.Ila 292

Note: vano scala-Partita speciale A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 20, particella 333, subalterno 6, indirizzo via Vitulanese 134, piano S1, comune Montesarchio , categoria D/8 , classe 1, consistenza 528 m2, superficie 565 m2, rendita € 5.500,00

Derivante da: - Variazione del 20.04.2023 pratica n. BN0022155 in atti dal 21.04.2023 (n. 22155.1/2023) -Variazione del 09.11.2015-inserimento dati di superficie - Variazione del 15.12.2014 pratica n BN0180135 in atti dal 15.12.2014 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (N. 74201.1/2014) -Variazione toponomastica del 09.08.2011 pratica n. BN0238587 in atti dal 09.08.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46319.1/2011) - Variazione del 01.01.1994 variazione del piano tariffario -variazione del 01.01.1992 variazione del piano tariffario - Classamento automatico del 04.10.1985 in atti dal 06.09.1990 (n. 3/B/1985) -Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con la part.Ila 292

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 20, particella 333, subalterno 7, indirizzo via Vitulanese 134, piano T-1, comune Montesarchio , categoria D/8, rendita € 18.820,52

Derivante da: - Variazione del 20.04.2023 pratica n. BN0022155 in atti dal 21.04.2023 (n. 22155.1/2023) -Variazione toponomastica del 09.08.2011 pratica n. BN0238588 in atti dal 09.08.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46320.1/2011) -



Classamento automatico del 04.10.1985 in atti dal 30.06.1992 (n. 3.1/1985) - Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con la part.lla 292

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 20, particella 333, subalterno 8, indirizzo via Vitulanese 134, piano 2-3, comune Montesarchio , categoria A/2, classe 3, consistenza 15 vani , superficie tot. 471 m2 Tot.escluse aree scoperte 438 m2, rendita € 1.278,23

Derivante da: - Variazione del 20.04.2023 pratica n. BN0022155 in atti dal 21.04.2023 (n. 22155.1/2023) - Variazione del 09.11.2015-inserimento dati di superficie -Variazione toponomastica del 09.08.2011 pratica n. BN0238589 in atti dal 09.08.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46321.1/2011) -Variazione del 01.01.1994 variazione del piano tariffario -variazione del 01.01.1992 variazione del piano tariffario - Classamento automatico del 04.10.1985 in atti dal 06.09.1990 (n. 3/B/1985) -Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Confina con la part.lla 292

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 292, indirizzo via Vitulanese 134, comune Montesarchio , categoria ENTE URBANO, superficie 1589

Derivante da: - Variazione del 16.10.2013 pratica n. BN0148061 in atti dal 16.10.2013 BONIFICIDENTIFICATIVO CATASTALE(n. 7970.1/2013) - Tipo mappale del 04.10.1985 in atti dal 07.10.1996 (n. 1132.1/1985 - Frazionamento del 18.12.1971 in atti dal 16.09.1982 (n. 15782) - Atto del 07.05.1972 Pubblico Ufficiale IANNELLA M. sede Vitulano (BN) Rep. n. 63454- UR sede Benevento (BN) Registrazione n.2465 in data 20.05.1972 -voltura n. 15982 in atti dal 16.09.1982 - FRAZIONAMENTO del 18.12.1971 in atti dal 16.09.1982 (n. 1582 - impianto meccanografico del 12.11.1976

Confini: Confina con le part.lle 409, 293 , 294 ,188

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto comprende un Intero fabbricato con corte esclusiva, sito in Montesarchio (BN) alla Via Vitulanese n. 134. L'immobile pignorato è riportato in catasto al foglio 20 particella 333 sub 2-3-4 e part. 292 del comune di Montesarchio ed è costituito precisamente da : - Corte esclusiva del fabbricato (part. 292) - Vano scala (sub 5 ex sub 1 BCNC) -Piano seminterrato : deposito (part. 333 sub 6 ex sub 2) - Piano rialzato : depositi/esposizione /ufficio (part. 333 sub 7 ex sub 3) - Piano primo : deposito (part. 333 sub 7 ex sub 3) - Piano secondo : appartamento (part. 333 sub 8 ex sub 4) - Piano sottotetto : deposito (part. 333 sub 8 ex sub 4) L'immobile confina con le part. lle 409, 293 , 294 ,188 e ad esso si accede principalmente dalla Via Vitulanese. E' collocato in prossimità del centro storico, sulla strada principale di accesso al paese, in una zona a carattere principalmente residenziale e in parte commerciale. L'edificio ha un ampio cortile esterno destinato a parcheggio ad uso esclusivo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Benevento - Caserta.



Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Regionale Taburno-Camposauro.

Attrazioni storiche: Il vaso di Assteas - Reggia di Caserta- Teatro Romano Bn- Arco di Traiano.

Principali collegamenti pubblici: Autobus da e per Napoli 60 km, Autobus da e per Benevento 30 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Sezione di Credito Fondiario del Banco di Napoli contro -
; A rogito di Pubblico Ufficiale Pretura in data 19/06/1997 ai nn. 103/97 del 21.03.1997 iscritto/trascritto a in data ai nn. 5648/4927; presente sia nella relazione notarile che nell'ispezione ipotecaria .

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di S.G.A. S.P. A. Società per la gestione di attività contro
; Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Pubblico Uff. Iannella Mario in data 15/11/1988 ai nn. 186264; Iscritto/trascritto a Benevento in data 03/11/2008 ai nn. 13302/1739; Importo ipoteca: € 111.398,06; Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario formalità di riferimento: iscrizione n. 682 del 1988 Presente sia nella relazione notarile che nella Ispezione ipotecaria .

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di S.G.A. S.P. A. Società per la gestione di attività contro -
; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale in data 08/05/2019 ai nn. 2147 iscritto/trascritto a Benevento in data 17/05/2019 ai nn. 5575/4595; Presente sia nella relazione notarile che nella Ispezione ipotecaria .

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Sezione di Credito Fondiario del Banco di Napoli contro
; Derivante da: Garanzia di mutuo dell'importo di € 300.000.000; A rogito di Notaio Mario Iannella in data 15/11/1988 ai nn. 186264; Iscritto/trascritto a Benevento in data 18/11/1988 ai nn. 10742/682; Importo ipoteca: L. 750.000.000; Note: Presente nella relazione notarile.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di SA.RI. SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. contro -
; Iscritto/trascritto a Benevento in data 12/02/2004 ai nn. 1924/452; Importo ipoteca: € 111.398,06; Note: PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE .

Dati precedenti relativi ai corpi: part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292

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: SI - Solo in parte.

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:

Numero pratica: 1 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto per lavori di costruzione di un fabbricato per bomboniere ed articoli affini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1972 al n. di prot. 3379

Rilascio in data 08/03/1973 al n. di prot. 611

Abitabilità/agibilità in data 03/12/1983 al n. di prot.

NOTE: 1972 Progetto per costruzione fabbricato per bomboniere e affini 1973 Variante

Numero pratica: 2

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria e adeguamento

Oggetto: Manutenzione straordinaria e adeguamento

Presentazione in data 12/04/2005 al n. di prot. 6030

Rilascio in data 18/05/2005 al n. di prot. SU.112

Numero pratica: 3

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di insegne pubblicitarie

Oggetto: Insegne pubblicitarie

Rilascio in data 16/10/2009 al n. di prot. 2009-0022078

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e delle aperture che interessano tutti i piani del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: SCIA/DIA in sanatoria



pratica edilizia per sanatoria(spese tecniche): € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per la conformità edilizia occorrerà presentare al Comune una DIA / SCIA in sanatoria, poichè sono state rilevate delle difformità relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature e delle aperture che interessano tutti i piani del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 11 maggio 2018
Zona omogenea:	Br (Ristrutturazione del tessuto edilizio e viario esistente)del PRG- Zona B1(completamento del tessuto urbano consolidato) del PUC vigente- e rientra nell'area archeologica tipo B-Comparto 7 del P
Norme tecniche di attuazione:	*Zona Br : It =1,35 mc/mq- If =2,70- Rc 0,60 mq/mq - H = max 10,00 m -Df = 10,00 m-Dc =5,00 m * Zona B1 : It =2,10 mc/mq - Vres= 70% del volume compl. realizzabile- Vnres = 30% del volume compl. realizzabile - Rc= max 0,60 mq/mq - H = max 10,00 m -Df = 10,00 m-Dc =5,00 m * Area Archeologica di tipo B: Interventi di scavo e trasformazione dare comunicazione alla Soprintendenza Archeologica *comparto 7 "sostituzione edilizia ": Mantenimento della volumetria e della superficie e della linea di gronda-copertura a tetto con manto di tegole di argilla -
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It 2,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc= max 0,60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	H max 10,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: di cui al punto **part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292**

Il lotto comprende un intero fabbricato con corte esclusiva, sito in Montesarchio (BN) alla Via Vitulanese n. 134.

L'immobile pignorato è riportato in catasto al foglio 20 particella 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292 del comune di Montesarchio ed è costituito precisamente da :

- Corte esclusiva del fabbricato (part. 292): vasta area pavimentata con cubetti di porfido e asfalto, recintata, sul lato di via Vitulanese, da un muro basso sormontato da una ringhiera di ferro e per altri tre lati delimitata da un muro di cemento armato. L'area è destinata a parcheggio con accesso diretto da via Vitulanese e da una piccola strada che fiancheggia il lotto sul confine a nord.
- Part. 333 sub 1 : BCNC , partita speciale A. Trattasi di un vano scala.
- Piano seminterrato (part. 333 sub 6 ex sub 2): è costituito da quattro ampi depositi comunicanti tra loro, dotati di servizi igienici, con accessi diretti sulla corte. Il piano comunica con i piani superiori attraverso una scala a due rampe rivestita di marmo con ringhiera metallica. H =3,60 m
- Piano rialzato (part. 333 sub 7 ex sub 3) : Al piano si accede direttamente dalla corte esterna, attraverso distinti ingressi. L'ingresso principale conduce ad un grande spazio espositivo al cui centro è posizionata un'ampia scala a chiocciola di cemento armato con rivestimento di marmo. Le tramezzature sono costituite da pannelli di cartongesso e da una parete realizzata con profili metallici e vetro. Un corridoio conduce a due uffici, a due depositi e ad un ulteriore spazio espositivo che ha un accesso esclusivo e diretto dalla corte. Vicino all'ufficio è posto il vano scala e il vano ascensore che collegano tutti i piani dell'immobile. A ridosso del blocco scale e ascensore c'è un ulteriore ingresso diretto dalla corte esclusiva. H =3,60 m
- Piano primo (part. 333 sub 7 ex sub 3) : Sono presenti un ufficio, un bagno con antibagno e un ampio spazio espositivo/deposito. La scala centrale è delimitata da una parete costituita da profili metallici. H =3,60 m
- Piano secondo (part. 333 sub 8 ex sub 4) : Dal vano scala e dal portone di ingresso si giunge all'appartamento di questo piano. Esso è costituito da uno studio con un terrazzo esclusivo, da una cucina con una piccola veranda, un ampio soggiorno, tre camere da letto e tre bagni, tutti collegati da un lungo corridoio. Tutti i vani hanno un accesso al terrazzo che circonda per tre lati l'intero appartamento. Una piccola scala a chiocciola di ferro vicino al vano scala conduce al sottotetto. H =3,00 m
- Piano sottotetto (part. 333 sub 8 ex sub 4) : dalla scala a chiocciola si arriva a questo livello costituito da un ampio deposito dotato di un bagno, con accessi al terrazzo. A ridosso della scala si trova il vano tecnico dell'ascensore.

H media = 2,50 m

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.930,00**

E' posto al piano: Seminterrato-Terra-1°-2°-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,60 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato totale di abbandono con condizioni igienico-sanitarie critiche. L'edificio presenta lesioni importanti nelle compagnature. Dai terrazzi e dai solai di copertura ci sono sostanziali infiltrazioni dovute ad acque meteoriche. Lo stato di manutenzione è scarso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: Scala che collega il piano Rialzato al piano Primo.
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare Note: Scala di collegamento dal Piano Seminterrato al secondo piano
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: ferro ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: Scala a chiocciola che collega il piano secondo col piano sottotetto
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Riferito limitatamente a: Fa parte della recinzione esterna della corte esclusiva su Via Vitulanese
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: porfido e asfalto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: corte esclusiva
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: balconi e terrazzi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti



	Riferito limitatamente a: Piano secondo
Pavim. Interna	materiale: Mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Tutti i piani tranne il secondo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano seminterrato e rialzato .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano secondo
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: mattonelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: da ristrutturare
Ascensore	condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: piano rialzato -primo- secondo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Piano secondo



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1973
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda del sub 6 è di 550 mq. La superficie lorda del sub 7 è di 1066 mq.

La superficie lorda residenziale del sub 8 è di 314 mq (appartamento)

La superficie non residenziale accessoria del sub 8 è di 440 mq (terrazzo : 197mq + sottotetto con balconi : 273 mq).

La superficie accessoria della part.IIa 292 è di 1589 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
D8 - Attività commerciale (laboratorio ed esposizione) (sub 7)	sup reale lorda	1.066,00	1,00	1.066,00
A/2 -Abitazione (sub 8)	sup reale lorda	314,00	1,00	314,00
D8 - Magazzini /depositi (sub 6)	sup reale lorda	550,00	1,00	550,00
		1.930,00		1.930,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: sem. 2- anno 2022

Zona: Montesarchio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 660

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori

part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292 Identificato al n. part.IIa 292

1. Area esterna pavimentata con Posti al piano terra
parcheggi esclusivi

Sviluppa una superficie complessiva di 1589 mq

Destinazione urbanistica: zona BR-B1 del PRG- Area arch. B- Comparto 7

Valore a corpo: **€ 10000**

part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292 Posto al piano secondo e sottotetto

2. Terrazzo scoperto

Sviluppa una superficie complessiva di 440 mq (197 mq +243 mq) mq

Valore a corpo: **€ 5000****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

In merito ai criteri di stima degli immobili innanzi descritti, la sottoscritta C.T.U. ritiene doversi adottare il metodo "sintetico - comparativo". In particolare per l'immobile oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della consistenza e dotazione di impianti e servizi, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione. Avendo l'opportunità di reperire notizie dal mercato, pubblici uffici e agenzie immobiliari della zona, particolare attenzione è stata prestata alle indagini fatte in loco in merito alle possibili richieste di mercato, dalle quali è emersa una situazione di recessione economica e di spopolamento in cui versano i paesi della zona, dalle indagini esperite risulta infatti un mercato immobiliare stagnante. Viene fissato un prezzo unitario che per i fabbricati è riferito alla superficie convenzionale degli immobili, fermo restando che la Stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Il prezzo del valore di mercato praticato nel comprensorio del Comune di Montesarchio (BN), e nei comuni limitrofi, per abitazioni civili varia tra i 600,00 €/mq ed i 900,00 €/mq - per locali commerciali varia tra i 650,00 €/mq ed i 1000,00 €/mq - per depositi/magazzini annessi ai negozi varia tra i 250,00 €/mq ed i 350,00 €/mq.

Tenuto conto dei prezzi di mercato e dei valori definiti dall'OMI si considerano pertanto i se-



guenti prezzi unitari:

- per abitazioni civili 700,00 €/mq.
- per locali commerciali 800,00 €/mq.
- per depositi/magazzini annessi ai negozi 300,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Ufficio tecnico di Montesarchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori OMI- Agenzie immobiliari di zona: Gastone Montesarchio-Affiliato Tecnocasa studio montesarchio s.n.c.- Affiliato Tecnorete Studio Cadium S.R.L.S.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo del valore di mercato per abitazioni civili varia tra i 600,00 €/mq ed i 900,00 €/mq.

Il prezzo del valore di mercato per locali commerciali varia tra i 650,00 €/mq ed i 1000,00 €/mq.

Il prezzo del valore di mercato per depositi/magazzini annessi ai negozi varia tra i 250,00 €/mq ed i 350,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292. Area esterna pavimentata con parcheggi esclusivi, con annesso Terrazzo scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 742.560,00.

La scrivente ha inteso adottare il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
D8 - Attività commerciale (laboratorio ed esposizione) (sub 7)	1.066,00	€ 800,00	€ 852.800,00
A/2 -Abitazione (sub 8)	314,00	€ 700,00	€ 219.800,00
D8 - Magazzini /depositi (sub 6)	550,00	€ 300,00	€ 165.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.237.600,00
stato di manutenzione detrazione del 40.00%	€ -495.040,00
Valore corpo	€ 742.560,00
Valore Accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 757.560,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 757.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
part. 333 sub 5-6-7-8 (ex sub1- 2-3-4) e part. 292	Area esterna pavimentata con parcheggi esclusivi, con annesso Terrazzo scoperto	1.930,00	€ 757.560,00	€ 757.560,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 693,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **751.867,00**

Data generazione:
21-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Cocchiarella

