

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto stimatore: Ing. Vito Lepore
Codice fiscale: LPRVTI82C01A783Y
Partita IVA: 02672930647
Studio in: Via Croce Rossa, 51 - 82100 Benevento
Email: ing.vitolepore@gmail.com
Pec: ing.vitolepore@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc – Zona 2 presso Consorzio per l’Area Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento (di seguito ASI Benevento) - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali:

- ✓ foglio 21, particella 683, subalterno 2, indirizzo Contrada Ponte Valentino, piano T-1-2, NCEU del Comune BENEVENTO (BN), categoria catastale A/10, classe 3, consistenza 12 vani, rendita catastale € 3.408,62 (palazzina uffici).
- ✓ foglio 21, particella 683, subalterno 3, indirizzo Contrada Ponte Valentino, piano T-1, NCEU del Comune BENEVENTO (BN), categoria catastale D/7, rendita catastale € 5.730,00 (fabbricati costruiti per esigenze industriali specifiche).
- ✓ foglio 21, particella 683, subalterno 4, indirizzo Contrada Ponte Valentino, piano 2, NCEU del Comune BENEVENTO (BN), categoria catastale F/5, superficie 1018 mq (lastrico solare).
- ✓ foglio 21, particella 683, subalterno 1, P.T, NCEU del Comune BENEVENTO (BN), bene comune non censibile (piazzale antistante l’immobile).

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc – Zona 2 ASI Benevento - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Piena proprietà per 1/1 della società [REDACTED] sede in Benevento (BN) ([REDACTED]).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc - Zona 2 ASI Benevento - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc – Zona 2 ASI Benevento - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc - Zona 2 ASI Benevento - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc - Zona 2 ASI Benevento - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc – Zona 2 ASI Benevento - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Contrada Ponte Valentino, snc – Zona 2 ASI Benevento - Benevento (BN) – 82100.

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 563.732,15

Beni in **Benevento (BN)**
Località/Frazione **AREA SVILUPPO INDUSTRIALE (ASI)** della Provincia di Benevento – Zona 2
Contrada Ponte Valentino, snc

Lotto: 1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Benevento (BN) alla Zona Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento alla Contrada Ponte Valentino, snc

Note: Il bene esecutato è catastalmente identificato all’NCEU del Comune di Benevento al foglio 21 particella 683 subalterni 2-3-4, sito nella zona industriale Z2 del Consorzio ASI della Provincia di Benevento alla Contrada Ponte Valentino. L’immobile consiste in un edificio a destinazione industriale, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti di cui uno adibito a palazzina uffici, l’altro ad opificio industriale e lastrico solare. Entrambi i corpi di fabbrica si sviluppano in altezza su due piani fuori terra.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Codice fiscale e Partita IVA: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato all’NCEU del Comune di Benevento:

Intestazione:

- foglio 21, particella 683, subalterno 2, indirizzo Contrada Ponte Valentino, piano T-1-2, Comune BENEVENTO (BN), categoria catastale A/10, classe 3, consistenza 12 vani, rendita catastale € 3.408,62;
- foglio 21, particella 683, subalterno 3, indirizzo Contrada Ponte Valentino, piano T-1, comune BENEVENTO (BN), categoria catastale D/7, rendita catastale € 5.730,00;
- foglio 21, particella 683, subalterno 4, indirizzo Contrada Ponte Valentino, piano 2, comune BENEVENTO (BN), categoria catastale F/5, superficie 1018 m².

Derivanti da: VARIAZIONE in soppressione del 03/10/2011, pratica n. BN0290346, in atti dal 03/10/2011 - VARIAZIONE - DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 61766.1/2011).

Coerenze: Il bene esecutato insiste su particella di terreno con stessa identificazione catastale, confinante con:

NORD EST con proprietà [REDACTED];

NORD – OVEST con [REDACTED];

SUD OVEST con [REDACTED];

SUD-EST con [REDACTED];

SUD-EST con [REDACTED].

Note: Si precisa che la particella 822 foglio 21 dell’NCT Comune di Benevento, di proprietà dell’esecutato, che costituisce l’accesso veicolare e pedonale al lotto esecutato non è oggetto di pignoramento.

Stato catastale:

Sono state rilevate le seguenti irregolarità: i subalterni 2 e 3 presentano una diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito.

Modalità di regolarizzazione: S.C.I.A. in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche alla distribuzione degli ambienti interni.

Costo presunto della S.C.I.A. in sanatoria: € 5.000,00

I costi purgativi delle difformità riscontrate constano di onorari tecnici e spese amministrative sono, presuntivamente, stimate in € **5.000,00**.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità catastale**.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni esecutati, oggetto del presente rapporto di valutazione sono situati nella zona Area Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento alla Contrada Ponte Valentino del Comune di Benevento in zona ASI lotto Z2 come da vigente Piano Regolatore Territoriale (PRT) approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 52 del 28/12/2011. Tale area è specificatamente destinata ad attrezzature produttive industriali, artigianali o laboratori, poli tecnologici di ricerca e produzione, sotto il controllo diretto del Consorzio A.S.I. della Provincia di Benevento.

L'area si trova a Nord-Est del Comune di Benevento, a una distanza di circa 6,5 km dal centro cittadino, con il quale è collegata attraverso la S.S. 90 bis.

I beni sono identificati come segue:

- ✓ N.C.E.U. del Comune di Benevento: foglio 21 particella 683, subalterni 2,3,4.

Essi sono ubicati nei pressi della confluenza dei fiumi Tammaro e Calore, in una zona caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti industriali.

Il lotto è circondato da stabilimenti industriali e terreni in coltivazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: San Leucio del Sannio a 6,6 km; Pietrelcina a 9,2 km; Avellino a 23,9 km; Sant'Angelo a Cupolo a 6,9 km; Caserta a 38,2 km.

Attrazioni paesaggistiche:

- ✓ **Valle del Titerno** – Un'area naturale perfetta per escursioni, con panorami mozzafiato e borghi pittoreschi come Cusano Mutri.
- ✓ **Parco Regionale del Taburno-Camposauro** – Un'oasi verde con sentieri per trekking, escursioni in mountain bike e viste spettacolari.
- ✓ **Gole di Caccaviola** – Un canyon naturale attraversato da un fiume cristallino, perfetto per gli amanti della natura e del trekking.
- ✓ **Lago di Campolattaro** – Un lago artificiale che offre un ambiente rilassante per passeggiate e birdwatching.
- ✓ **Monte Mutria** – Una delle vette più alte del Matese, con sentieri panoramici e scorci indimenticabili.
- ✓ **Forre di Lavello** – Un paesaggio fluviale suggestivo con cascate e gole scavate dall'acqua.
- ✓ **Fiume Calore** – Ideale per escursioni in kayak o per rilassarsi lungo le sue rive.

Attrazioni storiche:

- ✓ **Arco di Traiano** – Uno dei meglio conservati archi romani, costruito nel 114 d.C. per celebrare l'imperatore Traiano.
- ✓ **Teatro Romano** – Risalente al II secolo d.C., un antico teatro ancora utilizzato per eventi e spettacoli.
- ✓ **Chiesa di Santa Sofia** – Patrimonio UNESCO, una delle chiese longobarde più importanti d'Italia.
- ✓ **Rocca dei Rettori** – Una fortezza che unisce resti romani, longobardi e medievali.
- ✓ **Ponte Leproso** – Costruito dai Romani lungo la Via Appia, ancora oggi visibile.
- ✓ **Duomo di Benevento** – Ricostruito dopo i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, conserva importanti opere d'arte.
- ✓ **Museo del Sannio** – Ospita reperti storici dalla civiltà sannita all'epoca medievale.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia dello Stato con collegamenti diretti con Roma, Napoli, Caserta, Foggia e Bari.

Ferrovie Appulo – Lucane con collegamenti a località Lucane e Pugliesi.

Autobus urbani ed extraurbani con collegamenti a lunga e media percorrenza.

Aeroporto di Napoli "Capodichino" e Bari "K. Wojtyla" a circa 90' e 130'.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società [REDACTED], con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, pari a euro 1.000,00 mensili (per un totale mensile di € 1.220,00 iva compresa). Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria: n. 2467 del 01/06/2005 (iscritto/trascritto a Benevento) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito di notaio Francesco Iazeolla in data [REDACTED].

Importo ipoteca: € 1.500.000,00 di cui € 750.000,00 di capitale.

Rettifica Iscrizione di ipoteca alla precedente: n. 2690 del 15.06.2005 (iscritto/trascritto a Benevento) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], c.f. [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito di notaio Francesco Iazeolla in data [REDACTED]. Importo ipoteca: € 1.500.000,00 di cui € 750.000,00 di capitale.

Per mero errore il mutuatario era stato inserito come [REDACTED]

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare n. 9328 del registro particolare del 18/11/2013 (iscritto/trascritto a Benevento) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data [REDACTED].

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale n. 317 del 28/04/2022 (iscritto/trascritto a Benevento) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data [REDACTED] per € 15.000,00 di cui 7.609,39 € di capitale.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare n. 7035 del registro particolare del 19/07/2024 (iscritto/trascritto a Benevento) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI BENEVENTO in data [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita, a rogito di notaio AMBROGIO ROMANO, in data [REDACTED].

Titolare/Proprietario: Atto notarile pubblico di compravendita a rogito di notaio GERARDO SANTOMAURO, in data [REDACTED] di formalità; favore di [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 589 del 2002

Intestazione: Per il tramite del S.U.A.P. di Benevento da [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della società [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto pratica: Lavori di realizzazione di un opificio industriale nell'agglomerato ASI di Ponte Valentino Lotto Z2

Tipologia: nuova costruzione

Presentazione in data

Rilascio in data al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità dello stabile è stata richiesta in data 18-04-2007 con protocollo del comune di Benevento n. 7268, senza riscontro di avvenuto rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state rilevate le seguenti irregolarità: Il subalterno 2 (palazzina uffici), rispetto ai progetti autorizzati, presenta una disposizione interna diversa rispetto al progetto assentito; inoltre, è presente una scala esterna a rampa unica, che collega il piano terra al primo piano, non assentita. Il subalterno 1 (area pertinenziale - B.C.N.C.) evidenzia delle strutture in ferro addossate al subalterno 3, non assentite né accatastate.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione dell'intera palazzina di uffici; scala esterna e strutture in ferro non assentite.

I costi purgativi delle difformità riscontrate constano di onorari tecnici e spese amministrative, presuntivamente, stimate in € 5.000,00.

Oneri Totali, presunti: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità edilizia**.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Territoriale
In forza della delibera:	N. 33 del 26-07-2012
Zona omogenea:	Area Sviluppo Industriale, zona Z2 del P.R.T. dell'agglomerato industriale di Benevento Ponte Valentino
Rapporto di copertura:	50%

Note sulla conformità:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità urbanistica**.

L'immobile situato nella zona industriale di Ponte Valentino nel comune di Benevento è un complesso destinato alle arti grafiche, composto da due corpi di fabbrica adiacenti ma distinti, con funzioni differenti: uffici amministrativi e spazi produttivi.

La Palazzina Uffici (Subalterno 2)

Questa struttura, in cemento armato, si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e lastrico solare.

Piano Terra:

- All'ingresso si trova una reception, che funge da punto di riferimento per i visitatori e il personale. Da qui si accede a un disimpegno che conduce a due bagni (ciascuno con antibagno), tre uffici operativi e una scala in cemento armato con rampe parallele, che collega i piani superiori.

Primo Piano:

- Il livello è stato pensato per le funzioni direzionali e amministrative e include una sala riunioni spaziosa e luminosa, un ufficio direzionale, un ufficio amministrativo e un archivio per la documentazione. Un bagno dedicato al personale del piano. È presente anche una scala di sicurezza in ferro a rampa unica, che collega il piano terra al primo piano, garantendo un'ulteriore via di uscita in caso di emergenza.

Lastrico Solare:

- Al secondo livello si trova un lastrico solare che offre una vista panoramica sull'area circostante ed è sprovvisto di recinzione perimetrale.

Area Produttiva (Subalterno 3)

La parte dedicata all'attività produttiva è costituita da un edificio realizzato con pannelli prefabbricati in cemento armato, caratterizzati da una finitura esterna in granigliato. Le ampie finestre a nastro garantiscono una sufficiente illuminazione naturale degli spazi interni.

Piano Terra:

- Al suo interno sono presenti strutture modulari in pannelli coibentati per separare le diverse aree produttive, due bagni con antibagno, progettati per il personale operativo, una scala in ferro a rampa unica che conduce al piano ammezzato.

Piano Ammezzato:

- Costituito da un locale deposito, utile per lo stoccaggio di materiali e attrezzature necessarie all'attività.

Lastrico Solare dell'Area Produttiva (Subalterno 4)

- Il lastrico solare di copertura al subalterno 3 è costituito da copertura inclinata con sovrapposizione di lamiera grecata in acciaio zincato.

Accesso e Area Esterna

L'ingresso al lotto avviene tramite un cancello in ferro situato su una striscia di terreno, catastalmente identificata all'N.C.T. del Comune di Benevento al foglio 21 particella 822, non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. L'accesso è sia pedonale che carrabile, consentendo una facile movimentazione di persone e mezzi. L'area esterna è funzionale e offre spazi di manovra e parcheggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Intecno s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01299310621

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: mq **1.394,00** circa

L'edificio è stato costruito nel 2003

L'intero fabbricato è composto da 2 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: Il lotto in questione si presenta in condizioni discrete.

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: ferro ubicazione: esterna Riferito limitatamente a: Subalterno 2
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente Riferito limitatamente a: Subalterno 2

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio Riferito limitatamente a: Subalterno 2
Infissi interni	tipologia: a nastro materiale: alluminio e vetro Riferito limitatamente a: subalterno 3
Pavimentazione Interna	materiale: industriale Riferito limitatamente a: subalterno 3
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di gres Riferito limitatamente a: Subalterno 2
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico Riferito limitatamente a: Subalterno 2

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

Esiste impianto elettrico	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Sì
Note	Non è stato reperito il certificato di regolarità degli impianti alla regola d'arte ai sensi della vigente normativa

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il lotto esecutato è composto da due corpi di fabbrica di cui una palazzina uffici di 2 piani e un'area adibita alla produzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
Palazzina Uffici	superficie reale lorda	376,00 m ²	1,00	376,00 m ²
Opificio	superficie reale lorda	1.018,00 m ²	1,00	1.018,00 m ²
		1.394,00 m²		1.394,00 m²

Accessori

A

1. corte pertinenziale

BENE COMUNE NON CENSIBILE foglio 21 particella 683 subalterno
1 Posto al piano T – Comune di Benevento

Composto da viale d'accesso e corte comune ai subalterni eseguiti

Destinazione urbanistica: Bene Comune Non Censibile

Valore a corpo: **€64.725,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di garantire un'adeguata valutazione del bene immobile si è individuato il più probabile prezzo di vendita sul libero mercato. Qualunque stima immobiliare ha lo scopo di determinare il valore di un cespite sul mercato, prescindendo da eventuali fenomeni speculativi. Considerato che la zona interessata è caratterizzata da una scarsa attività di compravendita di immobili con caratteristiche simili a quella in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo, che conduce ad un valore unitario al metro quadrato dell'unità alla data della presente perizia.

Per garantire l'affidabilità della stima, sono stati utilizzati dati provenienti da fonti diverse e consolidate, che permettono una valutazione più precisa e realistica, riducendo il rischio di errori o distorsioni dovute a fonti uniche o non verificate.

Procedura di Stima:

- ✓ **Ricerca e confronto dei prezzi di mercato:** L'analisi del mercato è stata realizzata tramite la raccolta di informazioni sui prezzi di compravendita praticati per immobili simili in termini di tipologia e ubicazione. Gli immobili selezionati per il confronto sono stati scelti per la loro composizione edilizia, caratteristiche costruttive e funzionali, oltre che per la zona in cui si trovano.
- ✓ **Indagine di mercato tra operatori specializzati:** Lo scrivente ha interpellato operatori specializzati nel settore immobiliare, come agenzie locali, per ottenere una panoramica più precisa sui prezzi correnti nella zona di oggetto di stima. Questi operatori sono in grado di fornire informazioni concrete sulle transazioni più recenti e sulle dinamiche di mercato, essendo esperti locali.
- ✓ **Determinazione del valore unitario al metro quadrato:** A seguito dell'indagine di mercato, il valore unitario al metro quadrato dell'immobile in esame è stato determinato sulla base dei prezzi medi osservati negli immobili comparabili. La ricerca ha permesso di identificare un intervallo di valori di vendita per immobili di pari caratteristiche, e, attraverso l'analisi comparativa, è stato possibile stimare il valore dell'immobile alla data della presente perizia.
- ✓ **Correzioni e aggiustamenti:** Durante la stima, sono state fatte delle correzioni per differenze specifiche rispetto agli immobili comparabili, come:
 - Lo stato di conservazione dell'immobile (ad esempio, la necessità di ristrutturazione di impianti o la presenza di infiltrazioni d'acqua).
 - La posizione geografica (ad esempio, la vicinanza a infrastrutture o altre caratteristiche che potrebbero influenzare positivamente o negativamente il valore).

8.2 Fonti di informazione:

- ✓ Per corroborare la ricerca di mercato, sono stati utilizzati i seguenti strumenti:
 - *Rivista Tecnocasa:* una delle principali pubblicazioni che monitorano e analizzano il mercato immobiliare in provincia di Benevento, offrendo una visione puntuale delle tendenze attuali.
 - *Portali immobiliari specializzati:* I portali immobiliari online come www.casa.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, che forniscono informazioni su quotazioni e disponibilità di immobili in vendita. Questi portali sono largamente consultati e aggiornati regolarmente con i dati

di compravendita e le offerte di mercato.

- **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate):**
Una fonte ufficiale che offre statistiche e informazioni dettagliate sui prezzi immobiliari nelle diverse zone del paese. In particolare, l'Osservatorio è ritenuto molto affidabile, in quanto raccoglie e analizza i dati relativi alle compravendite e locazioni immobiliari, aggiornando periodicamente le informazioni sulle quotazioni di mercato.
I parametri di zona, Ponte Valentino, Codice D3, di tipologia confrontabile con il compendio oggetto del presente rapporto di valutazione, relativi alle ultime quotazioni disponibili, oscillano nell'intervallo da **350 €/mq a 700 €/mq**.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annessa corte pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PALAZZINA	mq 376,00	€ 650,00	€ 244.400,00
UFFICI			
OPIFICIO	mq 1.018,00	€ 500,00	€ 509.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 753.400,00
VETUSTÀ: detrazione del 10.00%	€ -75.340,00
OCCUPATO: detrazione del 10.00%	€ -67.806,00
Valore corpo	€ 610.254,00
Valore Accessori	€ 64.725,00
Valore complessivo intero	€ 674.979,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 674.979,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annessa corte pertinenziale	mq 1.394,00	€ 674.979,00	€ 674.979,00

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 disposizione del G.E.	€ 101.246,85
Costi purgativi, presunti, per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:	€ 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 563.732,15
---	---------------------

Allegati

PLANIMETRIE; ELABORATO PLANIMETRICO; ELENCO SUBALTERNI; STRALCIO FOGLIO DI MAPPA; DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO IL COMUNE DI BENEVENTO E CONSORZIO ASI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO; VISURA CATASTALE; VISURE STORICHE PER SUBALTERNI; RILIEVO FOTOGRAFICO; RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DEI DATI SENSIBILI.

Benevento, li 26.03.2025

L'esperto stimatore
Ing. Vito Lepore