



## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **01/2023 R.G.E.**

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

# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Vito Petese  
**Codice fiscale:** PTSVTI47S27F262P  
**Studio in:** Via SS. Annunziata - Pietrelcina  
**Email:** v.petese@libero.it  
**Pec:** vito.petese2468@pec.ordingbari.it



## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	4
<b>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</b> .....	4
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b> .....	6
<b>LOTTO 1</b> .....	8
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	9
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	10
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	11
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	11
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	11
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	11
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	11
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	11
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	11
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	12
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	12
<b>LOTTO 2</b> .....	15
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	16
<b>RISPOSTA AL QUESITO B</b> .....	17
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	18
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	18
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	18
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	18
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	18
<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	18
<b>CRITERIO DI STIMA</b> .....	18
<b>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</b> .....	19
<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</b> .....	20
<b>LOTTO 3</b> .....	22
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE</b> .....	23
<b>RISPOSTA AL QUESITO D</b> .....	24
<b>RISPOSTA AL QUESITO E</b> .....	24
<b>RISPOSTA AL QUESITO F</b> .....	24
<b>RISPOSTA AL QUESITO G</b> .....	24
<b>RISPOSTA AL QUESITO H</b> .....	24



---

<b>RISPOSTA AL QUESITO I</b> .....	<b>24</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO</b> .....	<b>25</b>



All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento  
Esecuzione Immobiliare n. 01/2023 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

**PREMESSA**

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 01/2023 del Tribunale di Benevento, promosso da omissis nei confronti di omissis, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese.

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 19/11/2023. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di San Salvatore Telesino (BN) e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

**OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA**

Dal verbale di conferimento dell'incarico si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non



eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

#### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici ed eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

I lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre. Si rappresenta che i terreni costituenti il lotto 3 non verranno valutati dallo scrivente CTU, poiché sono oggetto di esproprio da parte dell'ANAS, come meglio specificato nella documentazione tecnica fornita. (cfr. all. n. **4: Certificato di destinazione urbanistica**, cfr. all. n. **5: Documentazione esproprio terreni**)

- **Lotto 1 - Abitazione di tipo civile (A/2) sita a San Salvatore Telesino (BN) ed identificata al Fg.15 p.lla 898 sub.27 del NCEU;**
- **Lotto 2 - Box auto/rimessa (C/6) sita a San Salvatore Telesino (BN) ed identificata al Fg.15 p.lla 898 sub.29 del NCEU;**



- **Lotto 3 - Terreni siti a San Salvatore Telesino (BN) ed identificati dalle p.lle 1113-1114-1115-1116-1117 al Fg.15 del NCEU.**



# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 1

*Abitazione di tipo civile (A/2) sita a San Salvatore Telesino (BN)  
identificata al Fg.15 p.lla 898 sub.27 del NCEU*

L'Esperto

ing. Vito Petese



**Lotto 1****Abitazione di tipo civile (A/2) sita a San Salvatore Telesino (BN) ed identificata al Fg.15 p.IIIa 898 sub.27 del NCEU**

Il Lotto 1 è costituito da un'abitazione di tipo civile sita a San Salvatore Telesino (BN) in via Bagni SNC identificato al catasto al foglio 15 part.IIIa 898 sub 27 (A/2) appartenente per la quota pari a 1/1 a omissis.

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) L'immobile è posto all'interno del Comune di San Salvatore Telesino. Il paese di circa 3.800 abitanti sorge alle falde di un rilievo situato vicino alla Strada Statale Telesina (statale n. 372). Nel territorio comunale sono site le sorgenti del rio Grassano che nasce alle falde di monte Pugliano caratterizzato dalla presenza di ampie doline presenti all'interno del territorio montano. San Salvatore Telesino fa parte della comunità montana del Titerno. Il Comune confina con i comuni beneventani di Amorosi, Castelvenere, Faicchio, Puglianello, San Lorenzello e Teleso Terme.

L'immobile oggetto del lotto 1 è ubicato nella zona periurbana posta a sud di San Salvatore Telesino (BN), nelle vicinanze dell'immissione sulla SS372 Telesina. Il bene è posto a circa 800 m dal centro cittadino del paese ed è collocato all'interno di un complesso residenziale recintato, denominato Parco Anthea, costituito da due edifici gemelli in linea multipiano, forniti di autorimesse box auto, posti auto all'aperto e spazi di manovra comuni.

Le strada di accesso su cui prospetta l'area di pertinenza comune dell'edificio in linea e multipiano, entro cui l'immobile è ricompreso, è la via Bagni/SP46 della provincia di Benevento, via di collegamento principale tra San Salvatore Telesino e Teleso Terme.

L'immobile confina a nord con la p.IIIa 938, a ovest con le p.IIIe 860 e 863, ad est con le p.IIIe 1116 e 1117 ed infine ad est con le p.IIIe 899 e 900. L'area di pertinenza è asfaltata e recintata con muretto in cls sormontato da una ringhiera in ferro (cfr. all. n **1: Rilievo fotografico**).

Il fabbricato è costituito da 4 (quattro) unità abitative per piano, distribuite su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato che ospita box e autorimesse, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato a maglie ortogonali in cls armato, solai in laterocemento e con tamponamenti in forati termoisolanti. E' inoltre caratterizzato da un rivestimento esterno ad intonaco a stucco con polvere di marmo, tinteggiato con pittura lavabile dalle tinte chiare, giallo nei campi larghi e grigio per evidenziare le strutture portanti. La copertura è del tipo piano in laterocemento.

Gli infissi esterni sono in alluminio, preverniciato bianco, dotati di vetrocamera e su ogni infisso sono applicate persiane in PVC di colore verde con alette orientabili

Superati i cancelli d'ingresso, carrabile e pedonale, posti sulla via Bagni/SP46 è possibile accedere agli spazi pertinenziali, asfaltati e lasciati a incolto.

L'edificio in linea in descrizione, è posto a sud-est della proprietà, e percorrendo dei vialetti, è possibile accedere agli immobili per il tramite degli ingressi posti sui corpi scala con pianerottolo di riposo dalla planimetria semicircolare.

a1) L'immobile individuato al Fg.15 p.IIIa 898 sub.27 è un appartamento di tre vani posto al primo piano di detto edificio. L'abitazione è costituita da un ingresso, un'ampia area disimpegno che distribuisce una zona cucina aperta su detto spazio e da un bagno. Un secondo disimpegno, contiguo



al primo, conduce ad un vano letto e ad un ripostiglio. Gli affacci sono tutti rivolti verso la facciata esposta a nord. Cucina e bagno prospettano su un balcone comune accessibile solo dal primo ambiente mentre il vano letto ha un balcone ad uso esclusivo. Le pareti interne dell'immobile sono finite ad intonaco e tinteggiate con colori chiari. I pavimenti sono rivestiti con ceramiche effetto "cotto toscano".

Il bagno è completamente rivestito, fino ad un'altezza di 2,40 m ca. con piastrelle ceramiche dai colori beige e arancione. Detto ambiente è dotato di sanitari in vetrochina bianca (vaso, bidet, vasca e lavabo). Una delle pareti del vano cucina è rivestita con piastrelle ceramiche dai colori chiari. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle ceramiche di piccolo formato, bianche e "rosso Verona", con un motivo a scacchiera. L'appartamento è dotato di impianto elettrico (manca la presenza di placche su prese e accensione), citofonico e idrico sanitario.

È presente la predisposizione per l'installazione dell'impianto termico.

Il bene risulta in medio stato di manutenzione, al momento del sopralluogo era disabitato e non è stato possibile constatare il corretto funzionamento degli impianti in dotazione.

### **RISPOSTA AL QUESITO b**

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Salvatore Telesino (BN), l'immobile è stato edificato tra gli anni 1993 e il 2008. Dai Titoli Edilizi estratti dall'UTC del Comune di San Salvatore Telesino (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti e delle comunicazioni di sollecito formulate dallo scrivente, si evince da comunicazione dell'UTC del 24/10/2023 in risposta alla nota prot.7784 del 08/08/2023 che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire N.74/1993 del 15/01/1993 – con data inizio lavori del 3.12.1993;
- Deposito delle strutture in C.A. al Genio Civile di Benevento N.954 del 2.02.1993;
- Permesso di Costruire N.57/2003 del 17/11/2003 – Lavori di Costruzione di fabbricati per Civile Abitazione "Parco Anthea" - Rinnovo per la C.E. N°74 del 15/01/1993 – con data inizio lavori 26.01.2004;
- Permesso di Costruire N.49/2004 del 01/12/2004 – Lavori di Costruzione di fabbricati per Civile Abitazione "Parco Anthea" - Rinnovo per la C.E. N°74 del 15/01/1993;
- Comunicazione all'UTC di San Salvatore Telesino di Ultimazione delle Strutture in C.A. del Blocco A e B in data 08.08.2005;
- Collaudo delle strutture presentato al Genio Civile di Benevento il 24.11.2005 con prot. n.954/93;
- D.I.A. prot.11001 del 13/12/2005;
- D.I.A. prot.10318 del 20/11/2008 – Variante D.I.A. prot.11001 del 13/12/2005 per modifiche inerenti alla sistemazione esterna (recinzione ed ingresso);
- Agibilità prot.1084 del 21/02/2007;
- Agibilità prot.11679 del 31/12/2008.

(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi;



- Tutte le planimetrie edilizie allegate ai P.d.C., alle DIA e alle Agibilità reperite c/o UTC del Comune di San Salvatore Telesino e consegnate allo scrivente non risultano conformi allo stato dei luoghi (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e**

L'unità immobiliare consistente il lotto 1 risulta così censita nel catasto fabbricati del Comune di San Salvatore Telesino (BN):

- Foglio 15 part.III 898 sub 27 (A/2) sita in Via Bagni/SP46 consistenza 3 vani, piano 1.

Proprietà intestata a omissis per la quota 1/1 (intero).

**RISPOSTA AL QUESITO f**

Gli immobili al momento del sopralluogo erano liberi.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita degli immobili.

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non sono state fornite allo scrivente perito, informazioni riguardanti la costituzione e l'appartenenza degli immobili ad un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO i**

**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune



commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

### **METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza.

Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, per la zonain questione denominata Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO, Codice Zona B1, microzona catastale 1, per abitazioni civili con stato manutentivo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 690,00 €/mq (min) e 820,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo e conservativo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 755,00 €/mq.

### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso.

Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)



<p>R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</p>	<p>A/2 - Abitazioni di tipo civile  (R1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)</p>	<p><i>Somma della superficie dei:</i></p> <p>a) <i>vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;</i></p> <p>b) <i>vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti;</i></p> <p>c) <i>della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a Mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a Mq 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;</i></p> <p>d) <i>dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.</i></p> <p><i>NB. - La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 %. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.</i></p>
---	--	---

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 755,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 62,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$$(62,00 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq}) = \text{€}. 46.810,00$$

c) Il valore dei balconi e porticati è pari a:

$$(11,0 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq} \times 0,30) = \text{€}. 2.491,50$$

d) Il valore dell'area scoperta pertinenziale è pari a:

$$(62,00 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq} \times 0,10) = \text{€}. 4.681,00$$



d) Il valore della quota eccedente dell'area scoperta pertinenziale è pari a:  
 $(42,17 \text{ mq} \times 755,00 \text{ €/mq} \times 0,02) = \text{€. } 636,72$

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:  
54.619,22 €.

A tale importo si porta in detrazione l'incidenza percentuale, valutata per il 4% del valore dell'immobile, delle categorie d'opera non realizzate, tenendo come riferimento il Prezzario DEI del 2019 sulle tipologie Edilizie (A4 – Edilizia residenziale di tipo Medio e di Pregio) che ammonta a:  
 $(54.619,22 \text{ €} \times 0,04) = \text{€. } 2.184,77$

Inoltre a tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

$54.619,22 \text{ €} - 2.184,77 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 49.934,45 \text{ €}$

L'importo viene arrotondato in C.T. a 50.000,00 €

**Pertanto il valore dell'abitazione facente parte del lotto 1 (civile abitazione) viene definitivamente quantificato in c.t. 50.000,00€ (diconsi euro cinquantamila/00).**



# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 2

***Box auto/rimessa (C/6) sita a San Salvatore Telesino (BN) identificata al  
Fig.15 p.lla 898 sub.29 del NCEU***

L'Esperto

ing. Vito Petese



**Lotto 2****Box auto/rimessa (C/6) sita a San Salvatore Telesino (BN) ed identificata al Fg.15 p.IIIa 898 sub.29 del NCEU**

Il Lotto 2 è costituito da box auto/autorimessa sito a San Salvatore Telesino (BN) in via Bagni SNC identificato al catasto al foglio 15 part.IIIa 898 sub 29 (C/6) per la quota pari a 1/1 appartenente a omissis.

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) L'immobile è posto all'interno del Comune di San Salvatore Telesino. Il paese di circa 3.800 abitanti sorge alle falde di un rilievo posto vicino alla Strada Statale Telesina (statale n. 372).

Nel territorio comunale sono site le sorgenti del rio Grassano che sorge alle falde di monte Pugliano caratterizzato dalla presenza di ampie doline presenti all'interno del territorio montano.

San Salvatore Telesino fa parte della comunità montana del Titerno. Il Comune confina con i comuni beneventani di Amorosi, Castelvenere, Faicchio, Puglianello, San Lorenzello e Telesse Terme.

L'immobile oggetto del lotto 1 è ubicato nella zona periurbana posta a sud di San Salvatore Telesino (BN), nelle vicinanze dell'immissione sulla SS372 Telesina. Il bene è posto a circa 800 m dal centro cittadino del paese ed è collocata all'interno di un complesso residenziale recintato, denominato Parco Anthea, costituito da due edifici gemelli in linea multipiano, forniti di autorimesse box auto, posti auto all'aperto e spazi di manovra comuni.

Le strada di accesso su cui prospetta l'area di pertinenza comune, dell'edificio in linea e multipiano, entro cui l'immobile è ricompreso, è la via Bagni/SP46 della provincia di Benevento, via di collegamento principale tra San Salvatore Telesino e Telesse Terme.

L'edificio entro cui è collocato l'appartamento in descrizione è delimitato da un'ampia area di pertinenza carrabile rivestita da asfalto (fronti nord, sud, est e ovest).

L'immobile confina a nord con la p.IIIa 938, a ovest con le p.IIIe 860 e 863, ad est con le p.IIIe 1116 e 1117 ed infine ad est con le p.IIIe 899 e 900. L'area di pertinenza è recintata con muretto in cls sormontato da una ringhiera in ferro (cfr. all. n **1: Rilievo fotografico**).

Il fabbricato è costituito da 4 (quattro) unità abitative per piano, distribuite su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato che ospita box e autorimesse.

L'area di sedime è ubicata in via Bagni, nei pressi del perimetro urbano del territorio comunale. L'edificio è stato realizzato con un sistema costruttivo intelaiato a maglie ortogonali in cls armato, solai in laterocemento e con tamponamenti in forati termoisolanti, si eleva su tre livelli fuori terra (PT, P1, P2 e piano seminterrato), ed è caratterizzato da un rivestimento esterno ad intonaco a stucco con polvere di marmo, tinteggiato con pittura lavabile dalle tinte chiare, giallo nei campi larghi e grigio per evidenziare le strutture portanti. La copertura è del tipo piano in laterocemento. Gli infissi esterni sono in alluminio, preverniciato bianco, dotati di vetrocamera e su ogni infisso sono applicate persiane in PVC di colore verde con alette orientabili

Superati i cancelli d'ingresso, carrabile e pedonale, posti sulla via Bagni/SP46 è possibile accedere agli spazi pertinenziali, asfaltati e lasciati a incolto.



L'edificio in linea in descrizione è posto a sud-est della proprietà, e percorrendo dei vialetti, è possibile accedere agli immobili per il tramite degli ingressi posti sui corpi scala con pianerottolo di riposo dalla planimetria semicircolare.

a1) L'immobile individuato al Fg.15 p.la 898 sub.29 è un box auto posto nel piano seminterrato dell'edificio posto all'interno della p.la 898. Al bene è possibile accedere da un percorso esterno, carrabile ed asfaltato, posto a nord dell'edificio, o dall'interno dal vano scale. Il box ha l'ingresso rivolto all'interno di un corridoio che serve una fila di locali autorimessa interni. Il locale è chiuso da un portone basculante in metallo ed è rifinito all'interno con pareti tinteggiate con idropittura bianca ed il pavimento rivestito con mattonelle ceramiche di media pezzatura di colore beige. Il box, con altezza utile di 2,25 m., ricopre una superficie di 20mq ca. L'immobile è dotato di impianto elettrico, ma al momento del sopralluogo non è stato possibile constarne il corretto funzionamento.

### **RISPOSTA AL QUESITO b**

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Salvatore Telesino (BN), l'immobile è stato edificato tra gli anni 1993 e il 2008. Dai Titoli Edilizi estratti dall'UTC del Comune di San Salvatore Telesino (BN), a seguito della richiesta di accesso agli atti e delle comunicazioni di sollecito formulate dallo scrivente, si evince da comunicazione dell'UTC del 24/10/2023 in risposta alla nota prot.7784 del 08/08/2023 che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire N.74/1993 del 15/01/1993 – con data inizio lavori 03.12.1993;
- Deposito delle strutture in C.A. al Genio Civile di Benevento N.954 del 02.02.1993;
- Permesso di Costruire N.57/2003 del 17/11/2003 – Lavori di Costruzione di fabbricati per Civile Abitazione "Parco Anthea" - Rinnovo per la C.E. N°74 del 15/01/1993 – con data inizio lavori 26.01.2004;
- Permesso di Costruire N.49/2004 del 01/12/2004 – Lavori di Costruzione di fabbricati per Civile Abitazione "Parco Anthea" - Rinnovo per la C.E. N°74 del 15/01/1993;
- Comunicazione all'UTC di San Salvatore Telesino di Ultimazione delle Strutture in C.A. del Blocco A e B in data 08.08.2005;
- Collaudo delle strutture presentato al Genio Civile di Benevento il 24.11.2005 con prot. n.954/93;
- D.I.A. prot.11001 del 13/12/2005;
- D.I.A. prot.10318 del 20/11/2008 – Variante D.I.A. prot.11001 del 13/12/2005 per modifiche inerenti alla sistemazione esterna (recinzione ed ingresso);
- Agibilità prot.1084 del 21/02/2007;
- Agibilità prot.11679 del 31/12/2008.

(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi;
- Tutte le planimetrie edilizie allegate ai P.d.C., alle DIA e alle Agibilità reperite c/o UTC del Comune di San Salvatore Telesino e consegnate allo scrivente non risultano conformi allo stato dei luoghi (cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).



**RISPOSTA AL QUESITO d.**

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

**RISPOSTA AL QUESITO e**

L'unità immobiliare consistente il lotto 2 risulta così censita nel catasto fabbricati del Comune di San Salvatore Telesino (BN):

- Foglio 15 part.IIa 898 sub 29 (C/6) sita in Via Bagni/SP46 consistenza 17 mq.

Proprietà intestata a omissis per la quota 1/1 (intero).

**RISPOSTA AL QUESITO f**

Gli immobili al momento del sopralluogo erano liberi.

**RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenute necessarie da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita degli immobili.

**RISPOSTA AL QUESITO h**

Non sono state fornite allo scrivente perito, informazioni riguardanti la costituzione e l'appartenenza degli immobili ad un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO i**

**CRITERIO DI STIMA**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.



**METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2023, per la zona in questione denominata Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO, Codice Zona B1, microzona catastale 1 per box auto con stato manutentivo normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 345,00 €/mq (min) e 415,00 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e il medio stato manutentivo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 380,00 €/mq.

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)



<p>R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</p>	<p>C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (R4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli).</p>	<p><i>Somma della superficie dei:</i></p> <p>a) <i>vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;</i></p> <p>b) <i>vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 % qualora non comunicanti;</i></p> <p>c) <i>della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a Mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a Mq 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;</i></p> <p>d) <i>dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.</i></p>
---	---	---

Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato:

#### **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo di 380,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 20,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):

$(20,00 \text{ mq} \times 380,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 7.600,00$



Inoltre a tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 2.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

7.600,00 € - 2.500,00 € = 5.100,00 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 5.000,00 €

**Pertanto il valore del box auto facente parte del lotto 2 (box auto) viene definitivamente quantificato in c.t. 5.000,00€ (diconsi euro cinquemila/00).**



# PERIZIA DI STIMA

## LOTTO 3

***Terreni al Foglio 15 part. I.le 1113-1114-1115-1116-1117  
siti in San Salvatore Telesino (BN)***

L'Esperto

ing. Vito Petese



**Lotto 3****Terreni al Foglio 15 part. Ie 1113-1114-1115-1116-1117 siti in San Salvatore Telesino (BN)**

Il Lotto 3 è costituito terreni siti a San Salvatore Telesino (BN) identificati al catasto al foglio 15 part. Ie 1113-1114-1115-1116-1117 e con diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile appartenente a omissis.

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

a) I terreni oggetto della presente procedura sono ubicati nella zona periurbana di San Salvatore Telesino (BN), a circa 800 m del centro cittadino di San Salvatore Telesino e a ridosso del confine su del territorio di comunale.

La strada su cui prospettano è la via Bagni SNC/SP46, connessa alla SS372 che attraversa la provincia di Benevento.

I cinque beni sono dei terreni lasciati incolti, catastalmente afferenti alla categoria di seminativi arborei. Tali terreni sono posti vicino alla ss372 e a ridosso di un complesso di edifici in linea di recente costruzione realizzate con tetto piano o spiovente. I terreni allineati secondo un asse est-ovest confinano ad ovest con la p.lla 863, a nord con le p.lle 898, 900 e 897, ad est con la SP46 e a sud con la p.lla 216 e con la strada statale 372 Telesina. I terreni costituenti il lotto sono oggetto di esproprio e pertanto non verranno valutati dal sottoscritto CTU.

**RISPOSTA AL QUESITO b**

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Salvatore Telesino (BN), si presentava a mezzo pec la richiesta di certificato di destinazione urbanistica in data 08/08/2023 prot. n.7785.

Il Responsabile del Servizio dell'UTC del Comune di San Salvatore Telesino (BN), certificava in data 29/09/2023 prot. n.9452 che:

- I Terreni al Foglio 15 part. Ie 1113-1114-1115-1116-1117 siti in San Salvatore Telesino (BN) ricadono secondo gli strumenti urbanistici vigenti, in Zona Agricola di Rispetto stradale "E4" + Zona a destinazione viaria "G1";
- I Terreni al Foglio 15 part. Ie 1113-1114-1115-1116-1117 siti in San Salvatore Telesino (BN) secondo l'adottato Piano Urbanistico Comunale Strutturale "PS" ricadono in Zona Agricola ordinaria "Eo" + Zone a destinazione viaria "G1";
- Le aree sono interessate dal progetto definitivo relativo all'Itinerario Caianello (A1) – Benevento. Adeguamento a 4 corsie della SS372 "Telesina" dal km 0+000b al Km 60+900. Lotto 1: dal km 37+000 (svincolo di San Salvatore Telesino) al km 60+900 (svincolo di Benevento). In particolare si evince dalle planimetrie di progetto prodotte da Anas S.p.A., gruppo FS Italiane - Anas-Direzione Progettazione e Realizzazione Lavori che le Particelle 1113,1114 e 1115 ricadono nel Limite Fascia di Rispetto urbanistico (linea tratteggiata di colore azzurro), nella fascia di Occupazione Temporanea (evidenziata con retino di colore verde) e nell'area di Esproprio Definitivo (individuate con retino di colore arancio) e le



Particelle 1116 e 1117 ricadono nel Limite Fascia di Rispetto urbanistico (in linea tratteggiata di colore azzurro] e nell'area di Esproprio Definitivo (individuate con retino di colore arancio).

- Che per dette aree non è stata emessa l'ordinanza di sospensione di cui al T.U. n° 380/2001. cfr. all. n. **4: Certificato di destinazione urbanistica**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

#### **RISPOSTA AL QUESITO d**

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE) data la natura dei beni.

#### **RISPOSTA AL QUESITO e**

L'unità immobiliare risulta così censita nel catasto terreni di San Salvatore Telesino (BN):

- Foglio 15 part.lla 1113-1114-1115-1116-1117, siti in Via Bagni SNC/SP46;

N.	Catasto	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	
1	T	15	1113	SEMINATIVO ARBOREO	2	1.059	R.D. Euro: 9,84	R.A. Euro: 6,29
2	T	15	1114	SEMINATIVO ARBOREO	2	1.059	R.D. Euro: 9,84	R.A. Euro: 6,29
3	T	15	1115	SEMINATIVO ARBOREO	2	1.060	R.D. Euro: 9,85	R.A. Euro: 6,30
4	T	15	1116	SEMINATIVO ARBOREO	2	1.059	R.D. Euro: 9,84	R.A. Euro: 6,29
5	T	15	1117	SEMINATIVO ARBOREO	2	1.059	R.D. Euro: 9,84	R.A. Euro: 6,29

Proprietà intestata per 1/1 a omissis.

#### **RISPOSTA AL QUESITO f**

I terreni al momento del sopralluogo risultavano liberi.

#### **RISPOSTA AL QUESITO g**

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi prima della vendita dell'immobile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO h**

I terreni per loro natura intrinseca non fanno parte di un condominio.

#### **RISPOSTA AL QUESITO i**

Si rappresenta che i terreni costituenti il lotto 3 non verranno valutati dallo scrivente CTU, poiché sono oggetto di esproprio da parte dell'ANAS, come meglio specificato nella documentazione



tecnica fornita. (cfr. all. n. **4: Certificato di destinazione urbanistica**, cfr. all. n. **5: Documentazione esproprio terreni**)

**RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico**

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROP.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI
<b>Lotto 1</b>	Via Bagni SNC San Salvatore Telesino (BN)	1/1	Abitazione di tipo civile (A/2) Foglio 15 part.IIa 898 sub.27 sita in San Salvatore Telesino (BN) alla via Bagni/SP46	<b>€ 50.000,00</b>
<b>Lotto 2</b>	Via Bagni SNC San Salvatore Telesino (BN)	1/1	Box auto/autorimessa (C/6) al Foglio 15 part.IIa 898 sub.29 sita in San Salvatore Telesino (BN) alla via Bagni/SP46	<b>€ 5.000,00</b>
<b>TOT</b>				<b>€ 55.000,00</b>

Benevento 9 gennaio 2024

l'Esperto  
ing. Vito Petese

