

---

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SAGRANTINO ITALY S.R.L.**

contro:

**N° Gen. Rep. 228/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice VINCENZINA ANDRICCIOLA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - Abitazione, 002 - Deposito**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Finelli  
**Codice fiscale:** FNLFNC69S02F839Q  
**Studio in:** Via Torre della Catena 227 - 82100 Benevento  
**Email:** fr.finelli@gmail.com  
**Pec:** francesco.finelli@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione Civile

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

500/3000

500/3000

Proprietà 2/3

foglio 30, particella 708, subalterno 14, indirizzo Via Francesco Flora n.14, interno 13, piano 3, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 98 mq.  
Totale: escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 340,86

**Lotto:** 002 - Deposito

**Corpo:** A - Deposito

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

500/3000

500/3000

Proprietà 2/3

foglio 30, particella 707, subalterno 21, indirizzo Via Francesco Flora SNC, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € 21,17

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione Civile

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Deposito

**Corpo:** A - Deposito

**Possesso:** Occupato da

senza alcun titolo.



**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione Civile

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Deposito

**Corpo:** A - Deposito

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione Civile

**Creditori Iscritti:** SAGRANTINO ITALY S.R.L.

**Lotto:** 002 - Deposito

**Corpo:** A - Deposito

**Creditori Iscritti:** SAGRANTINO ITALY S.R.L.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione Civile

**Comproprietari:**

**Lotto:** 002 - Deposito

**Corpo:** A - Deposito

**Comproprietari:**

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A - Abitazione Civile

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Deposito



Corpo: A - Deposito  
Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

Corpo: A - Abitazione Civile  
Continuità delle trascrizioni: SI

**Lotto:** 002 - Deposito

Corpo: A - Deposito  
Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora) - Montesarchio (BN) - 82106

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Valore complessivo intero:** 36.922,50

**Lotto:** 002 - Deposito

**Valore complessivo intero:** 2.560,15



Beni in **Montesarchio (BN)**  
Località/Frazione  
Via Tesa Centro (traversa di Via Francesco Flora)

### Lotto: 001 - Abitazione

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: A - Abitazione Civile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora)

Note: L'abitazione si trova all'interno di un complesso edilizio, Condominio Parco Rondine scala B, alla via Tesa.

#### Quota e tipologia del diritto

2/3 d'

- Piena proprietà Cod. Fiscale:

#### Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

500/3000

3 - Proprietà

500/3000

Proprietà

proprietà 2/3,

foglio 30, particella 708, subalterno 14, indirizzo Via Francesco Flora n.14, interno 13, piano 3, comune Montesarchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 98 mq.

Totale: escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 340,86

#### Derivante da:

SUCCESSIONE EX LEGE di del 15/02/2022 Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 88888 n. 537143 registrato in data 15/12/2022 - Trascrizione n. 11419.1/2022 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 27/12/2022.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/08/2021 Pratica n. BN0040585 in atti dal 11/08/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10696.1/2021).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Atto del 19/07/1990 Pubblico ufficiale NOT.TRIBUZIO C. Sede MONTESARCHIO (BN) Repertorio



n. 21828 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 2802 registrato in data 01/08/1990 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 2797.1/1990 in atti dal 11/04/1991.

CLASSAMENTO del 05/10/1987 in atti dal 15/12/1989 (n.173.16/1987).

Confini: L'immobile, all'interno di una zona condominiale di cui alla particella 76, è una porzione di fabbricato (scala B) al piano terzo (4° f.t.) interno 13 dello stesso, confinante con ballatoio, interno 12 e vano ascensore.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile di cui al presente lotto è ubicato al Centro del Comune di Montesarchio in una zona a vocazione prettamente residenziale e commerciale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Nel corso del sopralluogo tenutosi il 22/06/2023 la sig.ra \_\_\_\_\_ a consentire le attività di accertamento sull'abitazione alla scala B, ha dichiarato che il deposito censito catastalmente al foglio 30, particella 707, sub 21, è occupato "sine titulo" dalla sig.ra \_\_\_\_\_ residente alla scala A dello stesso condominio, altro fabbricato, nel cui piano seminterrato è ubicato il deposito.

Come già rilevato e relazionato dal Custode, il debitore sig. \_\_\_\_\_ risulta deceduto in data 15/02/2022.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di SAGRANTINO ITALY S.R.L. contro iscritto/trascritto in data 22/10/2018 ai nn. 11571/9273.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione Civile

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificate.



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non specificate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificate.

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:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2732/1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/1984 al n. di prot.

NOTE: La Concessione è stata volturata a Costruzioni Irpine Srl.

Numero pratica: 2915/1985

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. 2732/1984

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/12/1985.

Numero pratica: 30047

Intestazione

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: Interventi ai sensi del D.L.34/2020 - L. 72/2020 "SUPERBONUS 110"

Presentazione in data 05-11-2021 al n. di prot. 30047

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note generali sulla conformità:

Agli atti dell'UTC si riscontra:

- da parte dell'amministratore di Costruzioni Irpine Srl, una Richiesta Certificato Abitabilità del 23/06/1990 prot. n. 10085 essendo ultimato il complesso edilizio di cui alla C.E. 2732/1984 e successiva variante 2915/1985;
- una ritrasmissione di "Istanze di certificato di Abitabilità varie ditte" da parte del Comune di Montesarchio verso il Servizio Igiene Pubblica del 27/07/1984 prot. N. 15325;
- una comunicazione dell'ASL di Benevento Ufficio di Montesarchio del 11/01/1995 prot. N. 531 nella quale si restituiscono al Comune di Montesarchio pratiche edilizie, tra cui quella di Costru-



zioni Iripine Srl (variante alla C.E. 2732/84), in quanto ai sensi del DPR n.425 del 22/04/1994 "l'art.221 del T.U. delle II.SS.1934 è stato abrogato (Gli edifici o parti di essi ... non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà...).

L'intero edificio è interessato da un ponteggio di cui alla CILAS (prot. 3007 del 2021) per "Ristrutturazione Involucro ed Impianti" come si evince dal "cartello di cantiere" esposto in prossimità del portone di ingresso al fabbricato. Agli atti del UTC non si riscontra altra successiva documentazione.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:** Nessuna.

### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione Civile

L'immobile di cui al presente lotto è al piano terzo (4° fuori terra e sottotetto per la maggior parte) di un edificio per civile abitazione ubicato alla via Tesa. Il fabbricato consta di cinque piani fuori terra e di un piano seminterrato ed è incluso all'interno di una corte condominiale (scala B). L'accesso alla corte dell'edificio avviene direttamente dalla pubblica strada. L'ingresso all'edificio è posto sul lato SUD dello stesso. Il fabbricato è dotato di un vano ascensore all'attualità non installato. L'edificio risulta realizzato in c.a. e copertura a più falde inclinate.

All'attualità l'intero edificio è interessato/racchiuso da ponteggi per "Ristrutturazione Involucro ed Impianti", interventi richiesti per SUPERBONUS 110.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di

- Piena proprietà Cod. Fiscale: - - - -

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 98,00

È posto al piano: 3° (4° fuori terra e sottotetto per la maggior parte)

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: in corso di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Condominio Parco Rondine scala B;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 m nel vano ingresso e nella camera matrimoniale; da 2,70 m a 1,25 m nel vano soggiorno; da 2,30 m a 1,65 m nel vano pranzo; da 1,80 m a 1,25 m nella camera da letto piccola; da 1,70 m a 1,15 m nel bagno; 1,50 m nel ripostiglio; da 1,80 m a 1,65 m lato EST e 1,30 m lato SUD nel vano cucina.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento di 7 ambienti: ingresso soggiorno, camera matrimoniale, camera pranzo, cucina, camera da letto piccola, disimpegno, bagno, ripostiglio.

L'abitazione è per gran parte ubicata sotto il tetto di copertura a più falde inclinate dell'edificio tranne l'area di ingresso e la camera matrimoniale che hanno, invece, soprastante il solaio del piano superiore. Le rifiniture sono del tipo civile caratterizzate dall'uso di materiali economici. I pavimenti sono in gres, intonaco interno liscio e tinteggiato, infissi interni in legno, infissi esterni in metallo. Il servizio igienico è dotato di pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di gres ed è completo di sanitari e di impianto idrico. Il soggiorno, la cucina, la camera da letto piccola e il bagno prendono luce esterna tramite piccoli lucernai ricavati



nella falda del tetto di copertura. L'intera unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed elettrico. Sono presenti evidenti macchie di umidità in vari punti del solaio sottotetto soprattutto in corrispondenza dei lucernai e degli infissi esterni.

Lo stato generale di conservazione dell'intero immobile può definirsi sufficiente.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Strutture verticali materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti

Infissi esterni tipologia: fissi protezione: inesistenti condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: piastrelle di gres condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

**Impianti:**

Elettrico tipologia: sottotraccia

Idrico tipologia: sottotraccia

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'abitazione è data dalla Superficie Interna Lorda dell'area coperta a cui si aggiunge l'area dei balconi esterni calcolati come accessori nella misura del 30%.

Per fini abitativi ai sensi del Testo vigente della Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15 - "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti", in caso di soffitto non orizzontale, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, debbono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In ragione di ciò, considerando che la superficie utile interna è di circa 80 mq si apporta una correzione in decurtazione del 15% al valore stimato.

| Destinazione         | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione + balconi | sup lorda di pavimento | 98,00                       | 1,00   | 98,00                  |
|                      |                        | 98,00                       |        | 98,00                  |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune Montesarchio (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2022);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'immobile identificato catastalmente al fg.30, p.lla 708, sub 14 del Comune Montesarchio di (BN), si considera un'abitazione civile aventi caratteristiche simili ed in buone condizioni. L'indagine condotta al fine di ac-



certare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:

Vm (valore medio di zona) = 685 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Abitazione Civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.060,50.

| Destinazione   | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione + balconi   | 98,00                  | € 685,00        | € 67.130,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo              |                        |                 | € 67.130,00        |
| Superficie utilizzabile a fini abitativi detrazione del 15.00% |                        |                 | € -10.069,50       |
| Valore corpo   |                        |                 | € 57.060,50        |
| Valore Accessori   |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                                      |                        |                 | € 57.060,50        |

#### Riepilogo:

| ID                    | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero |
|-----------------------|--------------------------------|------------------|---------------|
| A - Abitazione Civile | Abitazione di tipo civile [A2] | 98,00            | € 57.060,50   |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |             |
|---|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     | € 0,00      |
| Stato conservativo - 10%                                      | € -6.713,00 |
| Altezza -10%  | € -6.713,00 |
| Affaccio/Esposizione/Vista -5%                                | € -3.356,00 |
| Piano -5%   | € -3.356,00 |
| Stato fabbricato -2%  | € -1.342,00 |
| Spazi condominiali +2%  | € 1.342,00  |

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.922,50

### Lotto: 002 - Deposito

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: A - Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Tesa Centro (traversa di via Francesco Flora)

Note: Il deposito si trova all'interno di un complesso edilizio, Condominio Parco Rondine scala A, alla via Tesa.

**Quota e tipologia del diritto**

2/3 di

Piena proprietà Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

tà

- Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Proprie-

rietà

- Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Pro-

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

500/3000

- Proprietà

500/3000

- Proprietà

rietà 2/3,

- Pro-

foglio 30, particella 707, subalterno 21, indirizzo Via Francesco Flora SNC, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie Totale: 13 mq, rendita € 21,17

Derivante da:

SUCCESSIONE EX LEGE d del 15/02/2022 Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 88888 n. 537143 registrato in data 15/12/2022 - Trascrizione n. 11419.1/2022 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 27/12/2022.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Atto del 19/07/1990 Pubblico ufficiale NOT.TRIBUZIO C. Sede MONTESARCHIO (BN) Repertorio n. 21828 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione n. 2802 registrato in data 01/08/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2797.1/1990 in atti dal 11/04/1991.

CLASSAMENTO del 05/10/1987 in atti dal 15/12/1989 (n. 173.16/1987).

Confini: L'immobile, all'interno di una zona condominiale di cui alla particella 76, è una porzione di fabbricato (scala A) al piano seminterrato dello stesso, confinante su due lati con zona condominiale, con gabbia scale e salvo altri.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene immobile di cui al presente lotto è ubicato al Centro del Comune di Montesarchio in una zona a vocazione prettamente residenziale e commerciale.





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2732/1984

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/12/1983 al n. di prot.

NOTE: La Concessione è stata volturata a Costruzioni Irpine Srl.

Numero pratica: 2915/1985

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla C.E. 2732/1984

Oggetto: variante

Rilascio in data 07/12/1985

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]****7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]****Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A - Deposito**

L'immobile di cui al presente lotto è al piano seminterrato di un edificio per civile abitazione ubicato alla via Tesa. Il fabbricato consta di cinque piani fuori terra e di un piano seminterrato ed è incluso all'interno di una corte condominiale (scala A). L'accesso alla corte dell'edificio avviene direttamente dalla pubblica strada. L'ingresso al piano seminterrato della scala A è posto sul lato EST dello stesso tramite rampa inclinata per autovetture. L'edificio risulta realizzato in c.a. e copertura a più falde inclinate.

**1. Quota e tipologia del diritto****2/3****piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 500/3000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 13,00

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Condominio Parco Rondine scala A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 m circa

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un unico vano chiuso da





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

Il criterio di stima adottato consiste nella determinazione del valore di mercato unitario [€/mq] di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune Montesarchio (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la determinazione dei più probabili valori di mercato delle superfici assunte in condizioni ordinarie, l'Esperto ha rinvenuto i prezzi di compravendita delle superfici degli immobili di confronto attraverso indagini di mercato via web ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) ed avvalendosi anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. dati riferiti al II semestre 2022).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'immobile identificato catastalmente al fg.30, p.lla 707, sub 121 del Comune Montesarchio di (BN), si considera un accessorio indiretto di un'abitazione civile, unità principale, aventi caratteristiche simili ed in buone condizioni. L'indagine condotta al fine di accertare il valore di mercato, ha consentito di stabilire valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima per metro quadrato risulta:  
Vm (valore medio di zona) = 685 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.226,25.

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Deposito  | 3,25                   | € 685,00        | € 2.226,25         |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 2.226,25         |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 2.226,25         |
| Valore Accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 2.226,25         |

**Riepilogo:**

| ID           | Immobile                            | Superficie Lorda | Valore intero |
|--------------|-------------------------------------|------------------|---------------|
| A - Deposito | Magazzini e locali di deposito [C2] | 3,25             | € 2.226,25    |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |        |
|---|--------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                     | € 0,00 |



|   |                   |
|---|-------------------|
| Localizzazione + 5%   | € 111,30          |
| Accessibilità + 5%  | € 111,30          |
| Stato conservativo + 5%   | € 111,30          |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                   |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 2.560,15</b> |

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente in formato elettronico:

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Formalità
5. Documentazione reperita c/o UTC di Montesarchio (BN)
6. Comunicazioni Inviata/Ricevute

Benevento, 14 ottobre 2023

L'Esperto alla stima  
Ing. Francesco Finelli  


