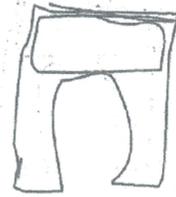


dott. STEFANO NARDONE
geometra laureato
Studio: Via Annunziata, 165
82100 Benevento
Tel./Fax 0824 24099
Cell. 338 4215919
Cod. Fisc. NRDSFN70M07A783Q
Part. I.V.A. 00 873 910 624
e-mail : stefanonardone@virgilio.it
stefano.nardone@geopec.it



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA redatta per conto del [REDACTED]
[REDACTED] inerente il valore di mercato della proprietà sita nel Comune di Benevento alla Via Stanislao Bologna, n°5 e Via A. Meomartini.

Il sottoscritto Geom. Stefano Nardone iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Benevento al n°1154, con Studio Tecnico in Benevento alla Via Annunziata, n°165, in data 31/07/2015, a seguito dell'incarico conferitogli, si è recato sui luoghi di cui in oggetto e pertanto espone quanto segue:

DATI CATASTALI

Proprietà riportata all'Agenzia delle Entrate di Benevento (Servizi Catastali) al Catasto Fabbricati

1)- Fg. 41, P.IIa 4106 Sub 8, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl.5, Cons. 83 mq, Rendita Euro 1.551,75, Via Stanislao Bologna, Piano S1-T, in ditta a [REDACTED] proprietà.

Confina con Via Stanislao Bologna, androne comune e beni di altra ditta.

2)- Fg. 89, P.IIa 172 Sub 21, Z.C. 2, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 12 vani, Rendita Euro 1.611,35, Via Almerico Meomartini, Piano S1-T, in ditta a [REDACTED] proprietà.

Confina con vano scala, proprietà condominiale e beni di altra ditta.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

1)-La proprietà oggetto di stima è ubicata nel Comune di Benevento alla Via Stanislao Bologna, n°5, nel centro storico della città, nelle immediate vicinanze del Corso Garibaldi ed importanti edifici di interesse pubblico, privato e storico.

Detta zona, come tra l'altro in tutti i centri storici, ha prevalentemente carattere residenziale e commerciale ed è asservita da tutte le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Trattasi di una attività commerciale sita al Piano Terra composta da un locale principale, con accesso diretto da Via Stanislao Bologna, e da n°4 vani secondari (accessori) comunicanti tra loro, di cui uno soppalcato, posti nella zona retrostante al locale principale ma con accesso dall'androne condominiale; inoltre l'attività commerciale è corredata anche da un locale deposito sito al Piano Interrato, il tutto facente parte di un fabbricato di antica costruzione, dove si evidenziano antichi elementi costruttivi, come colonne, solai a volta e struttura portante in muratura mista.

E' da mettere in evidenza, come si evince dalla planimetria catastale, che il disimpegno ed il vano retrostante il locale principale hanno altezze ridotte (h. 2,30) e pertanto non possiedono gli stessi requisiti degli altri vani, ai fini della valutazione di stima.

Detta unità immobiliare, allo stato attuale versa in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, dovute alla prolungata inattività commerciale. E' rifinita con discreti materiali di cui: pavimenti in marmo, rivestimento in ceramica nel vano w.c., le pareti sono intonacate con sovrastante tinteggiatura e mostrano evidenti macchie di umidità, le porte interne sono in legno tamburato, le porte di accesso esterne si presentano con un profilato in acciaio e vetrine, e sono presenti tutti gli impianti tecnologici, mentre il vano deposito posto al Piano Interrato è rifinito con pavimento in ceramica di vecchia manifattura, pareti intonacate e tinteggiate ed alcune presentano parti di rivestimento in marmo.

Per quanto innanzi descritto, si precisa che l'immobile è bisognoso di interventi manutentivi, atti a riportare la proprietà nelle condizioni di poter esercitare l'attività commerciale, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

2)-Trattasi di un appartamento con locale garage, siti nel Comune di Benevento alla Via A. Meomartini, in una zona semiperiferica della città a carattere prevalentemente residenziale e fa parte di un complesso immobiliare (Parco De Santis) realizzato negli anni 80, con struttura in conglomerato cementizio armato.

L'appartamento ubicato al Piano 3°, composto di n°8 vani ed accessori, è rifinito con discreti materiali; i quali si presentano in parte deteriorati in quanto risultano essere ancora quelli posti in opera all'epoca della sua costruzione. In particolare è da mettere in evidenza che la pavimentazione in parquet appare sconnessa e lesionata in varie zone e l'appartamento nel suo complesso è bisognoso di ristrutturazione, dove si prevedono altresì la sostituzione di infissi, servizi igienici ed impianti tecnologici. Inoltre, il locale garage sito al Piano Seminterrato è rifinito con materiali medio commerciali.

Pertanto anche le parti condominiali necessitano di interventi manutentivi ed in particolar modo si è riscontrato un cedimento strutturale all'ingresso del vano scala per cui tale circostanza influenza negativamente, apportando così un coefficiente riduttivo sul valore di mercato del bene.

CONSISTENZA DELLA PROPRIETA'

Calcolo della superficie convenzionale:

1)-PIANO TERRA	loc. commerciale	mq	124,83
PIANO INTERRATO	deposito	mq	62,64
2)-PIANO TERZO	appartamento	mq	213,94
PIANO SEMINTERRATO	garage	mq	18,76



METODO DI STIMA

Procedimento di stima sintetico.

Ciò che si ricerca nelle stime è dunque quella quantità di denaro al quale è più probabile che possano incontrarsi la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici per un dato mercato. Il valore di un bene dipende dall'aspetto economico, a sua volta è identificabile in funzione dello scopo della stima. Dato che la presente valutazione si riferisce all'attualità, si ritiene attendibile la ricerca del valore di mercato per confronto, per tale valutazione si devono avere tre elementi fondamentali: conoscenza di recenti valori di compravendita; esistenza di elementi di comparazione; indagine rivolta a immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche nell'ambito dello stesso mercato.

Per quanto riguarda ai valori si è fatto riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati reperiti presso: agenzie di mediazioni immobiliari, agenzia del territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare), U.T.C., oltre che attraverso la verifica di compravendite avvenute nella zona (studi notarili). Per quanto riguarda i valori reperiti, sono stati mediati e corretti tenuto conto dei vari fattori riscontrati nel caso specifico; le superfici di calcolo sono state desunte dal rilievo planimetrico.

I valori medi riscontrati sul mercato nel Comune di Benevento è: per abitazioni della stessa categoria e classe a metro quadrato da € 1.600,00 a € 2.000,00; per locali garage un valore di mercato da € 880 ad € 1.100; mentre per i locali commerciali da € 2.500,00 ad € 4.500,00. Visto quanto premesso nella descrizione della proprietà e considerato lo stato manutentivo nonché l'attuale crisi immobiliare, si è pervenuti ad applicare dei coefficienti riduttivi ai valori di mercato di cui innanzi, per cui si ha: l'unità immobiliare adibita ad abitazione sita alla Via A. Meomartini ad un valore di mercato di **€/mq 1.100,00**; per il locale garage ad **€/mq 900**; mentre per il locale commerciale sito alla Via Stanislao Bologna si è pervenuti ad un valore di mercato di **€/mq 1.500,00 con un ulteriore coefficiente riduttivo pari a 0,75** e di **€/mq 400,00** per il locale deposito sito al Piano Interrato.

VALUTAZIONE

Applicando i parametri unitari di cui al punto precedente alla consistenza della proprietà, si ha:

1)-Locale commerciale	mq 124,83 x €/mq 1.500,00 = € 187.245,00
	€ 187.245,00 x (coeff. riduttivo 0,75) = € 140.433,75
-Locale deposito	mq 62,64 x €/mq 400,00 = € 25.056,00
2)-Appartamento	mq 213,93 x €/mq 1.100,00 = € 235.323,00
-Garage	mq 18,76 x €/mq 900,00 = € 16.884,00



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, per quanto innanzi esposto, dichiara che, considerato l'attuale crisi immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione della proprietà, e gli interventi manutentivi da realizzare, si ha che il più probabile il valore di mercato dei beni è:

- 1) **Locale commerciale e deposito** € 165.489,75 in c.t. € 165.000,00
- 2) **Appartamento e garage** € 252.207,00 in c.t. € 252.000,00

Tanto doveva in ottemperanza dell'incarico conferitogli.

Benevento li 04/08/2015



ALLEGATI: Visura e Planimetrie Catastali.

Dati della richiesta
 [Redacted]

Soggetto individuato
 Fabbricati siti nel comune di BENEVENTO (Codice: A783) Provincia di BENEVENTO
 [Redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BENEVENTO(Codice A783) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		41	4106	8	1		C/1	5	83 m ²	Euro 1.551,75	VIA STANISLAO DA BOLOGNA piano: S1-T; Variazione del 28/09/2004 n. 14785.1/2004 in atti dal 28/09/2004 (protocollo n. BN0200089) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprieta'

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2015

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BENEVENTO (Codice A783) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		89	172	21	2		A/2	3	12 vani	Euro 1.611,35	VIA ALMERICO MEOMARTINI piano: S1-3; VARIAZIONE del 04/12/2014 n. 71902.1/2014 in atti dal 04/12/2014 (protocollo n. BN0169275) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	Utilità comuni

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/1987 Voltura n. 607.1/1987 in atti dal 16/03/1993 Repertorio n.: 165565 Rogante: BARRICELLI Sede: BENEVENTO Registrazione: UR Sede: BENEVENTO n. 3823 del 15/06/1987 COMPRAVENDITA			

Totale Generale: vani 12 m² 83 Rendita: Euro 3.163,10
 Unità immobiliari n. 2

Visura ordinaria esente per CON DELEGA

Richiedente: [REDACTED]