
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Cerved Credit Management Spa, mandataria di AMCO SPA

contro: _____

N° Gen. Rep. **104/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa VINCENZINA ANDRICCIOLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito
Sito in Telese Terme alla Via Giovanni XXIII PAPA,
19, identificata catastalmente al F. 18 p.IIa 346 sub 4**

Esperto alla stima: Ing Carlo Sebastiano Ruzzo
Codice fiscale: RZZCLS75T27A783L
Email: carloruzzo75@gmail.com
Pec: carlosebastiano.ruzzo@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

1. [REDACTED], foglio 18, particella 346, subalterno 4, indirizzo VIA GIOVANNI XXIII PAPA, interno 19, piano S1-T, comune TELESE, categoria C/1, classe 3, consistenza 138, superficie 145, rendita € 2066,86

2. Stato di possesso

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2020 Tipologia contratto: Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

5. Comproprietari

.

Beni: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Comproprietari:



6. Misure Penali

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni XXIII Papa 19 - Telese (BN) - 82037

Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito

Valore complessivo intero: € 178.350,00



Beni in **Telese (BN)**
Località/Frazione
Via Giovanni XXIII Papa 19

**Lotto: 001 - Negozio e Bottega con annesso deposito ,
identificato catastalmente al F.18 p.346 Sub 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. unità immobiliare F. 18 p.IIIa 346 sub 4.

Negozi, botteghe [C1] sito in Telese (BN) CAP: 82037, Via Giovanni XXIII ,19 piano S1-T

Note: Locale commerciale sito al piano terra e locale deposito al piano interrato del Comune di Telese Terme (BN), identificato catastalmente al F. 18 p.IIIa 346 sub 4 categoria c/1 classe 3. Al piano seminterrato risulta presente un locale , definito come annesso deposito la cui altezza risulta all'incirca 240 cm

Quota e tipologia del diritto

In Regime di Comunione dei Beni con [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED], foglio 18, particella 346, subalterno 4,
indirizzo VIA GIOVANNI XXIII PAPA, interno 19, piano S1-T, comune TELESE, categoria C/1,
classe 3, consistenza 138, superficie 145, rendita € 2066,86

Confini: L'intero complesso immobiliare confina

nord: Mappale 333;

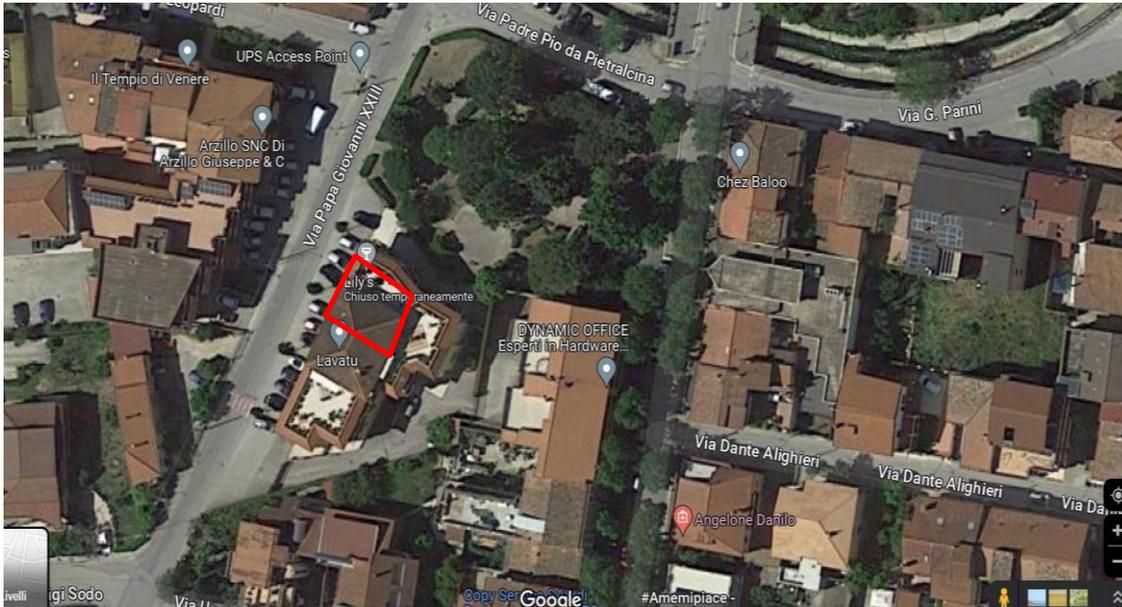
sud: Mappale 307,114,110;

ovest: Via Giovanni XXIII Papa;

est: Mappale 106,108,337



L'unità immobiliare è indicata alle seguenti coordinate Google Earth:



41.21397935909146, 14.525865018367769

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della perizia è sito al piano terra nella zona nord-Ovest di un Fabbricato di forma trapezoidale con n. 12 U.I. di cui n. 8 a destinazione abitativa e n. 4 a destinazione terziaria (attività commerciali). Esternamente il fabbricato, appare con rivestimento in mattoncini in cotto e intonaco, realizzato strutturalmente in telaio cls armato. IL fabbricato è prospiciente, a mezzo parcheggi, su via Giovanni XXIII Papa, già Via Circumvallazione. Il bene in oggetto è sito nel Comune di Telesse Terme (BN), è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al F. 18 p.la 346 sub 4 categoria c/1 classe 3. L'area ricade in zona B2 dello strumento urbanistico del Comune di Telesse Terme.



Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Turistico- ricettive- Centri specialistici

Importanti centri limitrofi: Terme Di Telese, Centri di Specializzazione IRCSS, Gepos

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Grassano , Antiche Terme Telese

Attrazioni storiche: Torre Normanna

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Telese, Autobus urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Tipologia contratto: Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto, stipulato in data 22/06/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro ; A rogito di NOtaio ROmano Ambrogio in data 09/12/2014 ai nn. 43892/18201 in data 09/12/2014 ai nn. 11250/885; Importo ipoteca: € € 79000 ; Importo capitale: € 158.000,00.

- Verbale di Pignoramento:

Atto Giudiziario del 12/08/2022 , UFF. GIUD. UNEP presso il Tribunale di Benevento, nota di trascrizione R.G. n. 9971, R.P. 8264 a favore di AMCO -Asset Management Company S.p.A c.f. 05828330638 Contro [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: minima/ trascurabile

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: .

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al



momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è accessibile normalmente dalla strada comunale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non Riscontrata agli atti

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Nota presentata con Modello Unico n. 9658.1/2004 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 08/11/2004

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **11/2002**

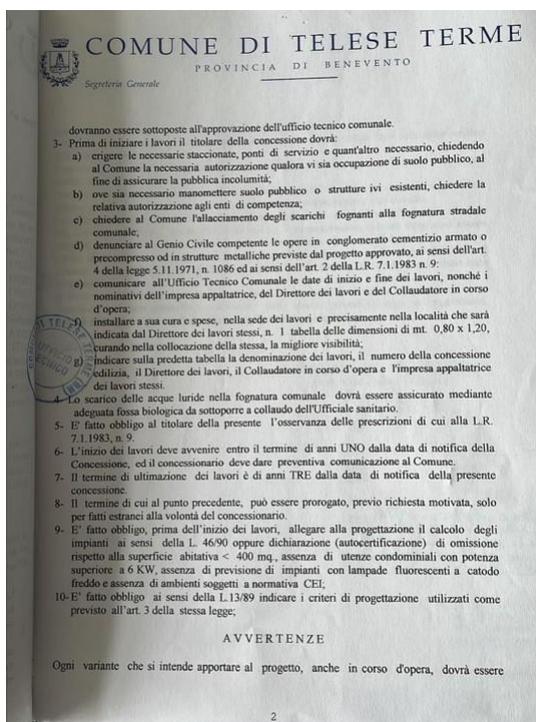
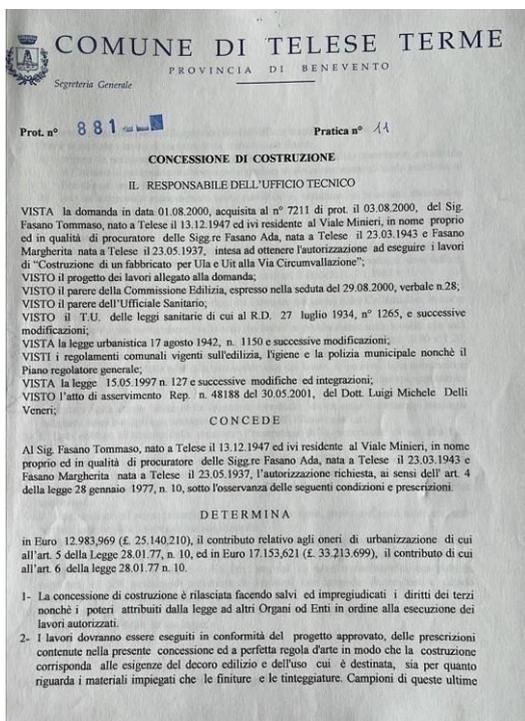
Intestazione: [REDACTED]

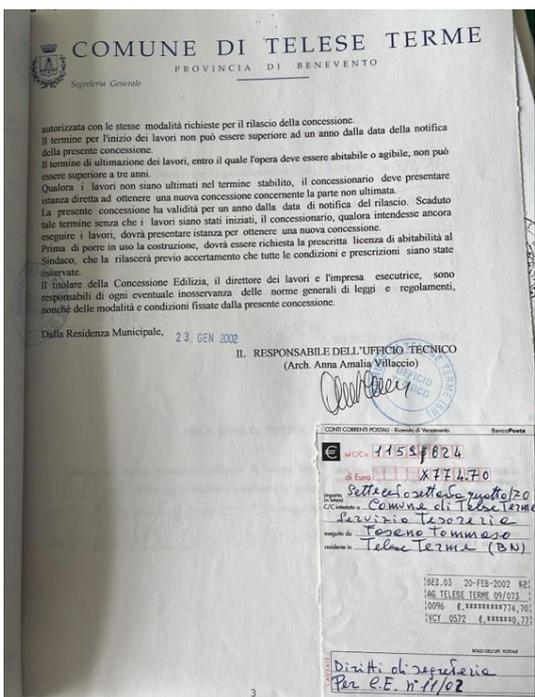
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER UIA E UIT ALLA VIA CIRCUMVALLAZIONE**

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/01/2002 al n. di prot. 11/2002



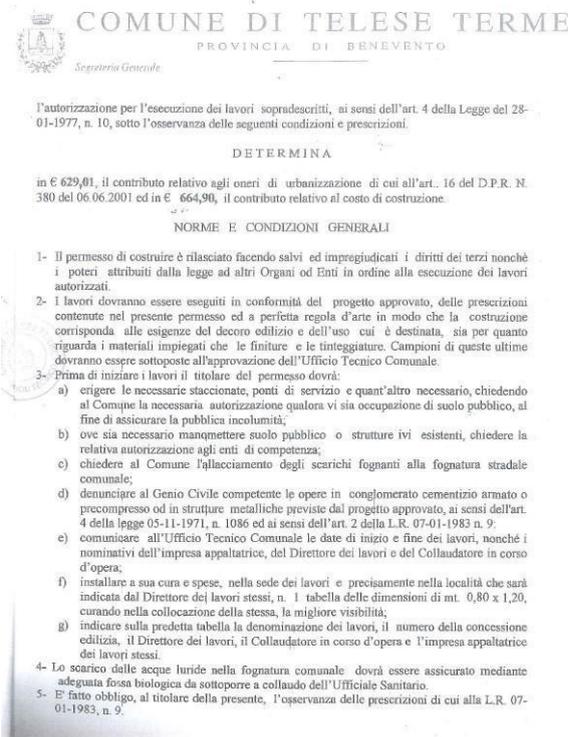
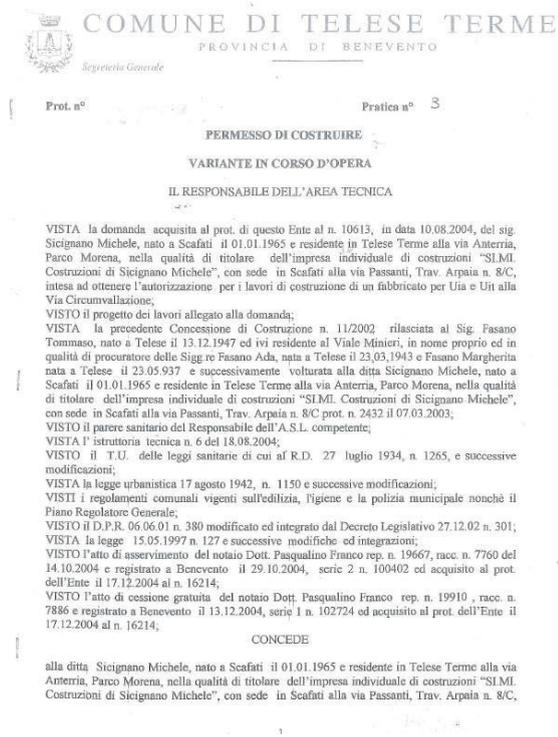


Numero pratica: N.3 /13.01.05

Intestazione: SICIGNANO MICHELE. Titolare impresa SI.MI Costruzioni di Sicignano Michele

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Riallineamento stato di confini secondo la concessione edilizia 11/02 , mediante acquisto di area demaniale di Piazza Padre Pio;



COMUNE DI TELESE TERME
 PROVINCIA DI BENEVENTO
 Segreteria Generale

6- Per quanto riguarda i tempi ed i termini per inizio e fine lavori si invia a quanto contenuto nella C.E. n. 11/2002.
 7- Il termine di cui al punto precedente, può essere prorogato, previo richiesta motivata, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario.
 8- Nel caso di installazione di macchinari, essi non potranno produrre esito sonoro superiore a 60 dB, od odore molesto, come previsto dall'art. 27 delle N. di A. del P.R.G..

AVVERTENZE

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio del presente permesso.
 Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica del presente permesso.
 Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, è quello indicato nella C.E. n. 11/2002.
 Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso concernente la parte non ultimata.
 Il presente permesso ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine, senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere un nuovo permesso.
 Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.
 Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente permesso.

Dalla Residenza Municipale, 23/05/2005

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
 (Sig. Antonio Antonuccio)

Abitabilità/agibilità in data 23/05/2005 al n. di prot. 11419

Numerto Pratica: **SCIA n. 1806 del 02/02/2021**, presentata dalla Sig.ra [redacted] al Comune di Telese, per Lavori di Ridistribuzione spazi interni e adeguamento igienico sanitario per realizzanda attività di Tavola calda e Bar.

COMUNE DI TELESE TERME
 PROVINCIA DI BENEVENTO
 Segreteria Generale

PROT. N. _____ Telese Terme, _____

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
 (art. 24 e 25 D.P.R. 06.06.2001 n. 380)

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

VISTA la domanda acquisita al prot. dell'Ente al n. 6910 il 27.05.2005, da parte della ditta Sicignano Michele, nato a Scafati (SA) il 01.01.1965 e residente in Telese Terme alla via Anteria, parco Morena, nella qualità di proprietario di un "fabbricato per Uil e Uil alla via Circumvallazione";

VISTA la Concessione di Costruzione n. 11 del 23.01.2002 rilasciato alla ditta Fasano Tommaso, nato a Telese il 3.12.1947 ed ivi residente al Viale Minieri, in nome proprio ed in qualità di procuratore delle Sigg.re Fasano Ada, nata a Telese il 03.43 e Fasano Margherita nata a Telese il 23.05.37 e successivamente volturata alla ditta Sicignano Michele, nato a Scafati (SA) il 01.01.1965 e residente in Telese Terme alla via Anteria, parco Morena, nella qualità di titolare dell'impresa individuale di Costruzione S.L.M.L. di Sicignano Michele, prot. n. 2432 il 07.03.2003;

VISTO il Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera n. 3 del 13.01.2005 rilasciato alla ditta Sicignano Michele, nato a Scafati (SA) il 01.01.1965 e residente in Telese Terme alla via Anteria, parco Morena, nella qualità di titolare dell'impresa individuale di Costruzione S.L.M.L. di Sicignano Michele;

VISTA la documentazione allegata alla domanda acquisita al prot. dell'Ente al n. 6910 il 27.05.2005, che di seguito si riporta:

1. Dichiarazione del direttore dei lavori ai sensi del D.L. 425/94;
2. certificato di ultimazione lavori;
3. copia del certificato di collaudo statico;
4. copia del certificato catastale comprovante l'avvenuto accatastamento;
5. dichiarazioni di conformità impianti.

VISTI gli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 modificato e integrato dal Decreto Legislativo 27.12.2002 n. 301;

CERTIFICA

Che l'immobile sito alla via Papa Giovanni XXIII (ex via Circumvallazione) censito al N.C.E.U. foglio n. 18 mappale 346, di cui alla Concessione di Costruzione n. 11 del 23.01.2002 e successiva variante in corso d'opera n. 3 del 13.01.2005 rilasciato alla ditta Sicignano Michele, nato a Scafati (SA) il 01.01.1965 e residente in Telese Terme alla via Anteria, parco Morena, nella qualità di titolare dell'impresa individuale di "S.L.M.L. Costruzioni di Sicignano Michele", con sede in Scafati alla via Passanti, Trav. Arpaia n. 8/C, è agibile, ad ogni effetto di legge.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
 (Sig. Antonio Antonuccio)

Per la data 5-8-2005 tecnico in con. col. Sicignano Michele

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ
 (D.L. 22 aprile 1994 n.425)

Premesso:

- che il Comune di Telese Terme (BN) in data 23.01.2002 ha rilasciato al Sig. Fasano Tommaso concessione edilizia n.11 per la "Costruzione di un fabbricato per Uil e Uil alla Via Circumvallazione";
- che in data 07.03.2003 - prot. n.2432- detta concessione edilizia è stata volturata in favore del sig. Sicignano Michele nato a Scafati (SA) l'01.01.1965 e residente in Telese Terme alla Via Anteria, Parco Morena;
- che in seguito a successiva richiesta è stata rilasciata dal Comune di Telese Terme una concessione di variante in C.O. del 13/01/2005 n.3;
- che i lavori di costruzione del suddetto fabbricato sono stati completamente ultimati in data 18.01.2005;
- che la Direzione dei lavori è stata espletata dal sottoscritto Arch. Leucio Jacobelli;
- Ciò premesso,
- il sottoscritto tecnico, in qualità di Direttore dei lavori:
- Accerto che i lavori eseguiti relativi alla "Costruzione di un fabbricato per Uil e Uil alla Via Circumvallazione, sono stati autorizzati con concessione edilizia n.11 del 23.01.02 e successiva concessione edilizia di variante in c.o. del 13.03.2003 n.3;
- Accerto che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 28.12.2001 al n.8387 ed ai grafici allegati alla concessione edilizia di variante in c.o.;
- Considerato che il fabbricato ha i requisiti di cui all'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie vigenti, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e successive modificazioni;
- Visto le allegate dichiarazioni di conformità degli impianti di cui all'art.11 della legge 5 marzo 1990 n.46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti".
- Costatato che dalla visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente è risultato:
 - che sono state osservate tutte le prescrizioni di carattere igienico-sanitarie riportate nel progetto e sulla concessione edilizia sopraccitata;
 - che i locali del fabbricato sono ben prosciugati e non presentano cause di insalubrità, sia nei confronti degli utenti che dell'ambiente interno ed esterno;
 - le acque di scarico bianche e nere vengono convogliate nella rete fognante comunale esistente nelle vicinanze;

CERTIFICA

che il fabbricato realizzato alla Via Circumvallazione destinato a uso abitazione e terziario, di proprietà del sig. Sicignano Michele, per quanto sopra esposto è abitabile ed agibile.

Telese T. li, 23/05/2005

IL RESPONSABILE DEI LAVORI
 (Arch. Leucio Jacobelli)
 Architetto
 N° 249
 PROVINCIA DI BENEVENTO

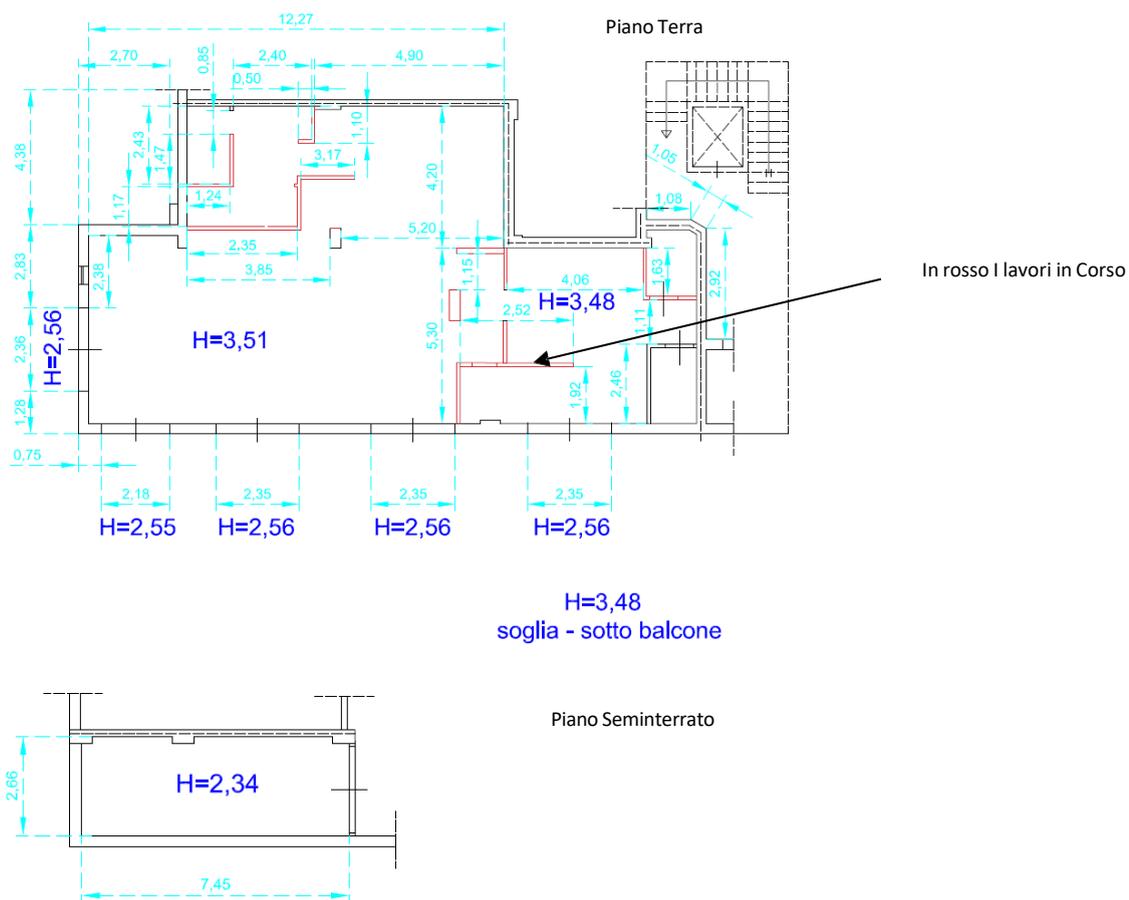
7.1 Conformità edilizia:

Relativamente al Bene in esame , individuato catastalmente al F 18 P. 346 Sub 4 , e oggetto di perizia

All'atto del sopralluogo il locale risulta modificato internamente per lavori di rifacimento spazi interni, con abbattimento delle tramezzature definite nella visura planimetrica e realizzazione di nuove pareti divisorie in cartongesso , in coerenza delle tavole di Progetto allegate in SCIA n. 1806 del 02/02/2021. Contestualmente anche l'altezza ha subito un ribassamento di 30 cm rispetto al piano 351 riscontrato per la realizzazione di un controsoffitto atto a contenere l'incasso dei corpi illuminanti e l'incasso delle nuove cassette di condizionamento..

NOTA: la Scia risulta presentata dalla ██████████ che ha un Diritto di godimento dell'immobile , ma non titolo di proprietaria.

Rilievo all'atto dei sopralluoghi :



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, con docfa da aggiornare ; costo eur 1000,00



7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Edilizio Vigente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1
Rapporto di copertura:	0,8 mq/ mq
Altezza massima ammessa:	Hf = 14, 50 mt; H = 11, 00 m
Volume massimo ammesso:	3 mc/ mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1920 mc

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anno 2005
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI relativamente all'impianto preesistente anno 2005
Note	L'impianto attualmente non risulta a norma in quanto le linee interne, risultano modificate nelle scatole derivazioni e parzialmente staccate seppur ancora esistenti gli interruttori di protezione. Il locale è oggetto di interventi di lavori interni relativamente alle pareti divisorie e soffitto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	no
Note	Impianto di climatizzazione estivo invernale , con cassette a soffitto e unità esterne.non funzionanti. Sono staccate le linee e non risulta funzionante.

Impianto antincendio:

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

Scarichi:

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

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

La Stima viene eseguita con la Metodologia Sintetica comparativa parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale", calcolata in linea a quanto previsto dal DPR 138/98 per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto preliminarmente compiere apposite indagini volte accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona.

In particolare sono state verificate:

- 1) le condizioni di ordinari età che caratterizzano attualmente il mercato locale;
- 2) i "prezzi" pagati nelle più recenti compravendite;
- 3) la suscettività o potenzialità che hanno i beni da incrementare il loro valore;
- 4) la redditività allo stato locativo degli immobili pignorati paragonandoli ad altri esistenti in zona che presentano simili caratteristiche;
- 5) la situazione politica – sociale ed economia della località in cui essi sono ubicati;
- 6) le peculiarità che caratterizzano i beni pignorati ivi compresi i fattori intrinseci ed estrinseci che possono costituire apprezzamenti di valutazione.

Nel caso in esame si è tenuto in considerazione che il compendio da stimare è ubicato in zona centrale del comune di Telesse Terme.

La zona risulta dotata dei principali servizi commerciali al consumo, dei servizi pubblici, di istituti scolastici, Istituti bancari, uffici postali. Gli immobili da stimare sono ubicati in zona periferica.

Essi sono facilmente accessibili ed hanno una discreta ubicazione.

I dati raccolti, hanno consentito di appurare, che attualmente nel comprensorio gli "scambi" aventi per oggetto questo tipo di immobili sono poco attivi: l'"offerta" risulta superiore alla "Domanda". Il mercato locativo, per questo tipo di immobili, risulta poco attivo ed i rendimenti sono da considerarsi scarsi.

Questa situazione non consente di poter eseguire una valutazione per "capitalizzazione del reddito netto medio annuo."

Esaminando i recenti trasferimenti di proprietà che hanno interessato immobili simili della zona, è stato possibile desumere gli attuali prezzi medi di mercato in base ai quali, con la metodologia di seguito di seguito illustrata, sono stati ricavati i VALORI MEDI ATTUALI utilizzati come parametri di stima.

Ovviamente, quest'analisi, è stata effettuata prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare:



Fattori estrinseci, consistenza, tipologia costruttiva, vetustà, ubicazione, stato di manutenzione o conservazione, ecc.

Si è evitato di prendere in considerazione quelli aventi elementi qualitativi troppo diversi, poiché in quanto tali, avrebbero sicuramente comportato un'alterazione delle valutazioni. Le indagini condotte, relative prima ad immobili in offerta presenti nella medesima zona e con caratteristiche similari, hanno restituito quotazioni di offerte variabili tra un minimo di 1000,00 €/mq (richiesta € 100.000 – immobile di mq 100,00) fino ad un massimo di 1276,00 €/mq (richiesta € 370.000 – immobile di mq 290,00), con una richiesta media pari ad €\mq 1.138,00.

Le quotazioni pubblicate sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre del 2022, Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO restituiscono per locali commerciali in normale stato di manutenzione quotazioni con un minimo di 850,00 €/mq ed un massimo di 1250,00 €/mq di superficie commerciale lorda (media 1050,00 €/mq).

Considerando lo stato della porzione immobiliare, l'ubicazione, ed infine rilevando che il margine di trattativa in sede di definizione del prezzo nella zona oscilla tra il 10 e del 15% del prezzo richiesto, si ritiene congruo attribuire alla porzione immobiliare di indagine, allo stato attuale di finitura una quotazione unitaria pari ad €/mq 1200,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminter-rato (A1)	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10
Piano terra (A2)	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
				145



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **BENEVENTO**
 Comune: **TELESE TERME**
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO CAPOLUOGO - VIALE MINIERI, VIA CAIO PONZIO TELESINO**
 Codice di zona: **01**
 Microzona catastale n. **1**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Commerciale**



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	800	1'500	L	5,2	7,1	N
Negozi	NORMALE	850	1'250	L	5,7	8,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Bar, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudice C/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del DPR n.138 del 23 marzo 1998.

- Ottimo
- Normale
- Sufficiente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del DPR n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Benevento ;

Ufficio tecnico di Comune di Telesse (BN).

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato	10	€ 1.230,00	€ 12.300
Piano terra	135	€ 1.230,00	€ 166.050
Valore corpo			€ 178.350,00
Valore complessivo intero			€ 178.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.350,00

Data generazione:
29-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing Carlo Sebastiano Ruzzo

