

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **32/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/09/2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria Protano**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unità immobiliare**  
**Lotto 002 - Unità immobiliare**  
**Lotto 003 - Unità immobiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Melania Cermola  
**Codice fiscale:** CRMMLN79R47A783A  
**Email:** m.cermola79@gmail.com  
**Pec:** melania.cermola@archiworldpec.it





[REDACTED]

**Bene:** Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

**Lotto:** 003 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal [REDACTED]

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

**Bene:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bene:** Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

**Lotto:** 003 - Unità immobiliare

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bene:** Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

**Lotto:** 003 – Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Fallimento [REDACTED]

**Altri Creditori:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari



**Bene:** [REDACTED]

**Bene:** Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

**Lotto:** 003 – Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bene:** Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

**Lotto:** 003 – Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

**Lotto:** 003 – Unità immobiliare

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**B** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** Via La Marmora n. 7 – Montesarchio (Benevento) – 82016

**Lotto:** 003 – Unità immobiliare

**Prezzo da libero:** € 143.755,53



Beni in **Montesarchio (Benevento)**  
Via La Marmora n. 7

### **Lotto: 003 – Unità immobiliare**

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 di tipo civile [A2]**

Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) alla via La Marmora n. 7, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1469 sub 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90. Piena proprietà 1/1. Appartamento al piano terra caratterizzato da soggiorno, cucina con ripostiglio, due camere da letto e due bagni. Dotato di un locale ad uso deposito e un bagno, al piano interrato.

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 d [REDACTED] - Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Benevento [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) alla via La Marmora n. 7, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1469 sub 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90.

Derivante da: La particella 1469 sub 27 del foglio 31 del Catasto Fabbricati è stata costituita nel 03/01/2011, variata d'ufficio in data 24/05/2021 per variazione toponomastica e variato il classamento nel 02/11/2011.

Confini: Il bene confina a nord, sud ed ovest con un'area condominiale comune e ad est con il vano scala e l'appartamento sub 28. I confini sono delimitati da muratura.

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'atto di pignoramento, i beni sono stati correttamente identificati dal punto di vista dei dati catastali, tuttavia, esistono delle anomalie tra le informazioni raccolte e lo stato dei luoghi. La planimetria catastale, in scala 1:200, della particella 1469 non riporta il balcone che si sviluppa lungo tutto il lato est dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Opportuna procedura Docfa di aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: balcone che si sviluppa lungo tutto il lato est dell'edificio.

Docfa di aggiornamento della planimetria catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

L'unità immobiliare sorge in zona semicentrale poco distante dal centro storico e dalle poste di Montesarchio. Le abitazioni limitrofe presentano caratteristiche per lo più residenziali. Nella zona vi sono supermercati ed attività commerciali

**Caratteristiche zona:** semicentrale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Attrazioni storiche:** Alle pendici del maestoso monte Taburno, ai piedi della Valle Caudina, sorge Montesarchio, culla di storia e crocevia di antiche civiltà. Con i suoi quasi 14mila abitanti, Montesarchio è il comune più grande della provincia beneventana e nel 1997 ha acquisito, con decreto del Presidente della Repubblica, il titolo di "città".

L'emblema della città è la monumentale fontana dell'Ercole alexicacos che si erge al centro della piazza principale. L'opera, inaugurata nel luglio 1868, si compone di una base a pianta circolare con vasca, sormontata da un gruppo scultoreo rappresentato da quattro leoni e su di un podio la figura di un Ercole guerriero; lo stesso mitico personaggio che appare anche sullo stemma del comune. Il nucleo abitativo nel corso dei secoli si è sviluppato intorno alla via Appia, importantissima rete stradale di età romana percorsa dal Medioevo dai crociati in viaggio verso Gerusalemme.

Simboli delle antiche origini della città di Montesarchio sono la Torre e il Castello. Si ritiene che la primitiva costruzione risalga alle popolazioni sannitiche; in origine era costituita da un unico cilindro o, più probabilmente da un tronco di cono.

Il primo intervento di riparazione fu probabilmente dovuto ai Romani, in periodo successivo alla terza guerra sannitica. Distrutta durante le invasioni barbariche, fu ricostruita dai Longobardi che crearono anche una comunicazione sotterranea con il Castello. Nell'VIII sec., si riparò il fortilizio per opporsi all'esercito di Carlo Magno, proveniente da Capua. In tale occasione si palesò la necessità di fortificare ancor più il luogo e quindi di procedere alla costruzione del castello.

L'aspetto presente risale alla ricostruzione compiuta in epoca aragonese, come dimostra una descrizione del castello in un documento dei primi del Cinquecento (relazione di Pedro d'Anfora)

La Torre ed il castello che sorgono sul colle Ciavurno, furono destinati a prigionieri di Stato durante il regno di Ferdinando di Borbone. Nella Torre furono rinchiusi patrioti napoletani, tra i quali Pironti, Nisco e Carlo Poerio. Ancora oggi è possibile visitare quella che, tradizionalmente, viene indicata come sua cella dal 28 maggio 1856 al 09 gennaio 1859. Nel 1919-1923, il Castello ed i suoi dintorni furono oggetto di lavori per la trasformazione in "Sanatorio Criminale". Tale progetto non fu realizzato. Nel 1949/1950 il Castello e la Torre, dichiarati Monumenti Nazionali, vennero restaurati dal Genio Civile di Benevento. Nel 1958 furono iniziate le pratiche per poter ospitare al Castello l'Istituto "Mater Orphanorum", che il 20 Luglio 1960, festa del Patrono Universale degli Orfanelli e della Gioventù, iniziò ad alloggiare i minori. Nel 1990, l'Istituto Caritativo "Mater Orphanorum" lasciò il Castello ed il 16 Marzo 1994 l'Amministrazione Finanziaria consegnò le chiavi del Castello, alla Soprintendenza Archeologica di Salerno, che dal 2007 lo ha destinato a sede del Museo Archeologico Nazionale del Sannio Caudino. Tra i reperti conservati è possibile ammirare oggetti di ornamento personale, armamenti bronzei e corredi funerari di varie epoche pre-cristiane, nonché diverse tipologie vascolari di importazione attica.

Testimonianza del profondo senso religioso degli abitanti di Montesarchio è la presenza di vari edifici di culto all'interno della cittadina.

La piazza principale del paese è dominata dalla chiesa dell'Annunziata. L'edificio, a navata unica, è arricchito da sei altari laterali e impreziosito da un altare maggiore realizzato in marmi policromi, alle spalle del quale vi è un dipinto raffigurante l'Annunciazione.

Dello stesso periodo è la chiesa di San Francesco, la cui facciata tradizionalmente è attribuita all'illustre ingegnere Luigi Vanvitelli o a rappresentante della sua scuola.



La chiesa di Santa Maria della Purità fu fatta erigere nel 17° secolo dalla famiglia D'Avalos. Di essa apprezziamo innanzitutto la sobria struttura architettonica barocca, ma soprattutto le tele, le statue e i paramenti sacri che ancora possiede. La sua struttura interna è costituita da un'unica navata a croce latina, la volta a botte, tre cappelle per lato e l'abside.

Il convento di Santa Maria delle Grazie, fu edificato dal marchese Carlo Carafa nel 1480 e la chiesa di S. Maria delle Grazie fu consacrata il 3 Giugno 1492, come dalla lapide murata nella sacrestia. Al suo interno nel 1760 fu posta la statua della Madonna delle Grazie scolpita da Carmine Lantriceni, originario di Procida.

Oltre al ricco patrimonio storico, Montesarchio vanta anche di numerose iniziative volte alla valorizzazione del comune. Numerose sono le festività religiose e fra le molte, probabilmente la più attesa dalla popolazione è il Corpus Domini, evento in cui si evince un forte legame fra arte, religione e tradizione.

**Principali collegamenti pubblici:** Gli autobus permettono collegamenti con la vicina città di Benevento. Il centro storico è raggiungibile e visitabile tranquillamente a piedi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal signor [REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### *Iscrizioni:*

- Iscrizione ipoteca volontaria di euro 360.000,00, registro generale n. 6916, registro particolare n. 1010 del 24/06/2011 a favore della Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio S.p.A. (oggi Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni) con sede in Benevento, codice fiscale 00052430626, a carico della sig.ra [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario dell'importo di euro 180.000,00, per atto Notaio Irene Normale in data 21/06/2011 rep. n. 654 racc. n. 499. Oneri di cancellazione pari a 35 euro.

#### *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto a Benevento, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15/03/2022 ai numeri 2675 registro generale e 2267 registro particolare, a favore di [REDACTED]. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare. Oneri di cancellazione pari a 294 euro.

#### *Trascrizioni:*

- Trascrizione in data 20/01/2014 al n. 708 registro particolare ed al n. 906 registro generale, di fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notaio Gerardo Santomauro di Benevento, rep. 3052, racc. 2351, a favore e contro i signori [REDACTED] Non vi sono oneri di cancellazione.

- Trascrizione in data 11/06/2015 al n. 4645 registro particolare ed al n. 5483 registro generale, di domanda giudiziale per revoca e dichiarazione di inefficacia del fondo patrimoniale del 17/01/2014 per Notaio Gerardo Santomauro di Benevento, rep. 3052, racc. 2351, a favore della curatela del fallimento [REDACTED] Non vi sono oneri di cancellazione.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** N/A

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** N/A

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – Nonostante la presenza dell'ascensore all'interno dello stabile, il raggiungimento dell'appartamento è ostacolato dalla presenza di barriere architettoniche quali una serie di gradini prima dell'ingresso.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun vincolo presente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non applicabile

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE), comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non è presente alcun vincolo

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Irene Normale di Montesarchio rep. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Permesso di Costruire e successiva sanatoria



Per lavori: realizzazione di un complesso immobiliare adibito a civile abitazione alla via La Marmora  
Presentazione sanatoria in data [REDACTED] con il numero di protocolli [REDACTED]  
Sanatoria accolta in data [REDACTED] con il numero di protocolli [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto attiene alla regolarità edilizia del lotto ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, l'intero edificio è stato edificato nel 2009, con permesso di costruire n. 35 del 27/05/2009. Tutte le opere realizzate in difformità al P.d.C. n. 35 sono state sanate con l'approvazione da parte del comune di Montesarchio della Sanatoria in data 20/05/2022 con il numero di protocollo 14252.

Descrizione delle opere da sanare: non vi sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Il Lotto ricade in zona B1, completamento del tessuto urbano consolidato, ai sensi del vigente PUC e rientra nell'area archeologica tipo A; in zona RUA, Restauro Paesistico Ambientale e di Recupero Urbanistico Edilizio, del PTP. Il lotto ricade in zona con pericolosità sismica media, zona sismica 2, indicata nella delibera della Giunta Regionale n. 5447 del 07/11/2002.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Comunale (PUC)
In forza della delibera:	n.89 del 11/05/2018 del Consiglio Comunale di Montesarchio
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con delibera del Consiglio Comunale di Montesarchio n.89 del 11/05/2018.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare sita in Montesarchio (BN) alla via La Marmora n. 7, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 1469 sub 27, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita € 553,90. Piena proprietà 1/1. Appartamento al piano terra caratterizzato da soggiorno, cucina con ripostiglio, due camere da letto e due bagni. Dotato di un locale ad uso deposito e un bagno, al piano interrato.

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **275,58**

E' posto al piano: terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: prima del 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: N/A

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7; ha un'altezza utile interna media di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 livelli di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo armato e si sviluppa su 4 livelli con collegamento verticale mediante scala interna. Le fondazioni sono a travi rovesce intelaiate in c.a. I solai sono stati realizzati in calcestruzzo armato con travetti in c.a.p. La copertura, realizzata con struttura in ferro o travi in calcestruzzo armato su cui è stata posata una piccola orditura in legno ed isolante non inferiore a 3 cm, è a falde ricoperte da tegole in laterizio. Le Tompagnature sono a cassa vuota con doppia parete per uno spessore totale di 30 cm. All'interno della camera d'aria è stato applicato un pannello isolante di almeno 3 cm. Le rifiniture interne sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Al piano seminterrato vi è un vano deposito utilizzato anche come cucina rustica destinata allo stoccaggio di materiale di vario tipo. Al primo piano, in soggiorno, è presente una stufa ad aria alimentata con pellet. I bagni, uno con vasca e l'altro con doccia, sono rivestiti fino all'altezza delle mostre superiori delle porte. Tutti gli ambienti sono sufficientemente areati e illuminati mediante ampie finestre. Gli infissi sono in legno alluminio con vetrocamera, le persiane in alluminio in buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno con riquadri, larghezza 80 cm in buono stato manutentivo. L'area esterna comprende un terrazzino con scale di accesso all'area condominiale e due balconi tutti comunicanti tra loro. Sul terrazzo è presente un lavello. L'appartamento è dotato, inoltre, di impianto di antifurto.

L'impianto di riscaldamento, privo di dichiarazione di conformità alla regola d'arte, è autonomo e costituito da classici termosifoni in alluminio alimentati da una caldaia a metano, in manutenzione alla data del sopralluogo; la produzione di acqua sanitaria avviene mediante la stessa caldaia a metano.

L'impianto elettrico, apparentemente a norma, è privo di dichiarazione di conformità alla regola dell'arte L. 46/90 e successive.

L'impianto di climatizzazione è costituito da quattro split, uno per camera, in cucina ed in soggiorno.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il rilievo metrico e fotografico degli immobili è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 14/04/2023, mediante puntatore laser (modello VEGA 2LS), metro snodato tradizionale, rollina metrica e planimetria catastale come base di appoggio delle misure. Detto rilievo ha permesso di redigere il computo delle superfici:

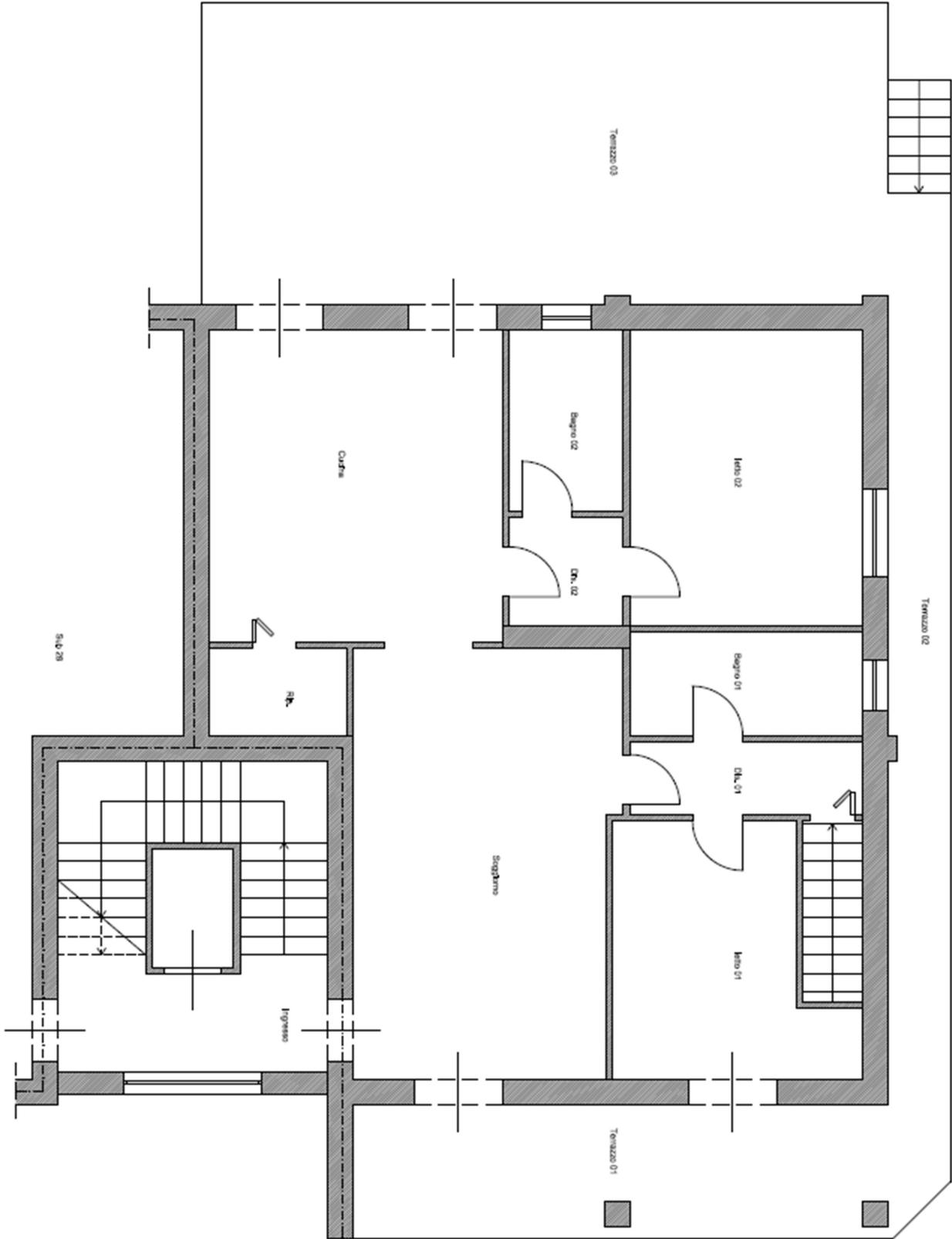
Ambienti	Superficie netta (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Omogeneizzata (mq)
Deposito	40,59	1	40,59
wc piano sottostrada	4,19	1	4,19
soggiorno	28,41	1	28,41
cucina	23,40	1	23,40
ripostiglio	3,08	1	3,08
letto 01	13,37	1	13,37
disimpegno 01	4,26	1	4,26
bagno 01	6,14	1	6,14
letto 02	17,54	1	17,54
disimpegno 02	3,15	1	3,15
bagno 02	5,25	1	5,25
vano scala	3,75	1	3,75
terrazzo-balconi	87,21	0,3	26,16
scala esterna	1,80	0,3	0,54
<b>Tot. mq 242,13</b>			<b>Tot. mq 179,82</b>

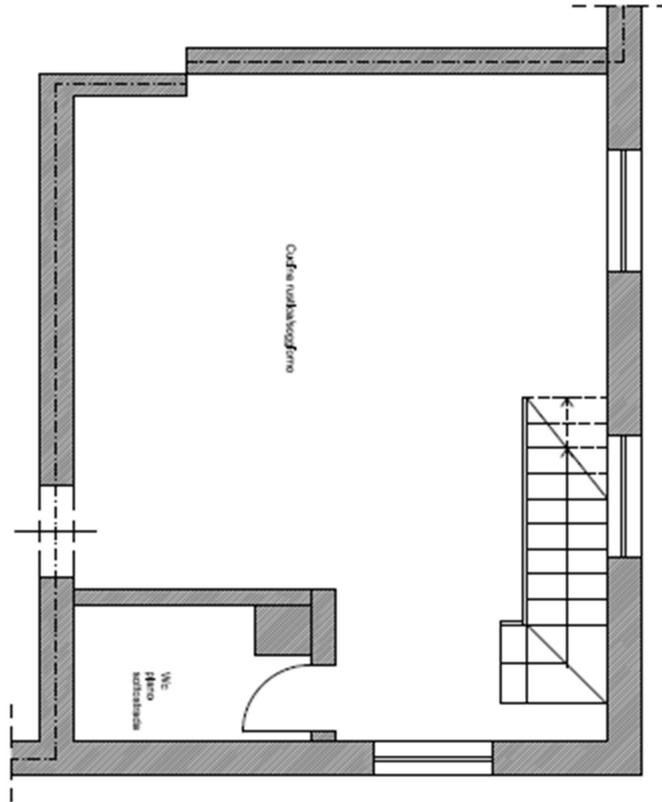
L'unità immobiliare, nel complesso, tra superficie residenziale netta e superficie non residenziale netta, assomma a 242,13 mq. Si intende come superficie netta, la superficie dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni. Utilizzando un opportuno coefficiente di omogeneizzazione, allegato C del DPR 138/98, per la superficie non residenziale (superficie di ambienti destinati a servizi ed accessori), si ottiene la superficie netta complessiva omogeneizzata che ammonta a 179,82 mq, superficie che, in linea con i criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene presa in considerazione soprattutto per il computo di un probabile canone di affitto, dato utile per la successiva stima del valore di mercato. La superficie lorda totale, invece, (inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di circa 275,58 mq di cui 186,57 mq residenziale e 89,01 non residenziale (terrazzi). Utilizzando per la superficie non residenziale un coefficiente di omogeneizzazione del 30%, si ottiene la superficie lorda omogeneizzata, pari a  $186,57 + (89,01 \times 0,3) = 213,27$  mq, che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato. L'altezza utile interna media è di circa 2.80 metri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
non residenziale	sup reale lorda	89,01	0,30	26,70
residenziale	sup reale lorda	186,57	1,00	186,57
		<b>275,58</b>		<b>213,27</b>



Schema planimetrico appartamento





### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°Semestre - 2022

Zona: Montesarchio, Centrale, codice di zona B2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 860,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine di effettuare una corretta stima dei beni è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" assume che il valore unitario medio



di mercato (€/mq) del bene da stimare sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, caratteristiche quali la destinazione urbanistica, i vincoli, l'ubicazione, la distanza dal centro urbano, ecc.

Sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- A. Stima sintetica comparativa parametrica: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione online dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- B. Stima finanziaria: sono stati considerati i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima per capitalizzazione dei redditi di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;
- C. Stima sintetica dell'intero corpo: sono stati considerati i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona ed il valore attribuito dal C.T.U. dopo il sopralluogo;

La superficie commerciale considerata è quella lorda omogeneizzata, ovvero 213,27 mq.

**Punto A** - Stima sintetica comparativa parametrica: La metodologia utilizzata ha previsto l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre - ultimo disponibile. La banca dati riporta i seguenti valori unitari: min 650,00 €/mq; max 860,00 €/mq.

**Punto B** - Stima finanziaria: Stima "per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Con la presente metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese. Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo conto anche dei dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori: min 300,00 €/mese; max 400,00 €/mese. Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole adottare un saggio annuo di capitalizzazione dell'ordine del 2%. Assumendo, inoltre, che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 20% annuo, si ottiene il reddito netto annuo.

**Punto C** - Stima sintetica dell'intero corpo: Con la presente metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e tenere in considerazione molteplici fattori quali:

- Buona richiesta di fitto di immobili nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico dell'immobile oggetto di E.I.;
- Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al lotto in oggetto;
- Abbondanza di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie della popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo 900,00 €/mq. Valore unitario medio: 850,00 €/mq. Superficie commerciale 213,27 mq.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Comune di Montesarchio;

Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare;

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre;

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
non residenziale	26,70	€ 755,00	€ 20.158,50
residenziale	186,57	€ 755,00	€ 140.860,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 161.018,85
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 168.000,00
Stima sintetica dell'intero corpo			€ 181.279,50
Valore corpo			€ 170.099,45
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.099,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.099,45

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	213,27	€ 170.099,45	€ 170.099,45

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): € 25.541,92

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

Giudizio di comoda divisibilità: non è consigliabile nessun tipo di frazionamento della proprietà e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 143.755,53**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 143.755,53**

**Allegati**

1. Certificati storici catastali per immobile
2. Planimetria catastale degli immobili
3. OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito all'anno 2022 - 1° semestre
4. Rilievo fotografico
5. Contratti di comodato e locazione
6. Estratto di Mappa
7. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 1
8. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 2
9. Pratiche edilizie ed autorizzazioni lotto 3
10. Norme Urbanistiche comune di Benevento
11. Norme Urbanistiche comune di Montesarchio

Data generazione:  
22-05-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Melania Cermola**

