

## RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

### Stima per confronto diretto

Comune di BENEVENTO

Oggetto

**Stima per l'ottenimento del più probabile valore di mercato,  
Causa FALLIMENTO ( lotto B - fabbricato )**

Committente

Avv. D'Amico Domenico curatore  
fallimentare del FALLIMENTO D.A.S.  
S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)

Consulente Tecnico

Architetto PASQUALINO LAMBERTI



Data incarico

16/12/2019



## OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima per confronto diretto:

- Fabbricato sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC
- Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC
- Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC

## COMMITTENTE E PROPRIETARIO

Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019), sede legale in BENEVENTO (BN), PIANO CAPPELLE n 93 82100 Carta d'identità, Partita IVA codice fiscale .

## CONSULENTE TECNICO

Architetto PASQUALINO LAMBERTI, nato a PAUPISI il 05/01/1971 e residente nel Comune di PAUPISI (BN), LARGO URPI n1, codice fiscale LMBPQL71A05G386M, con studio in PAUPISI, PIAZZA ROMA n17, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di BENEVENTO al numero 786 il 27/01/2006.

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto

## PREMESSA

### Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Architetto PASQUALINO LAMBERTI, avendo ricevuto incarico da Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019), in data 16/12/2019, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, ossia Stima per l'ottenimento del più probabile valore di mercato, Causa FALLIMENTO ( lotto B - fabbricato )

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune:	BENEVENTO (BN)
Indirizzo:	PIANO CAPPELLE, SNC 82100
Comune:	BENEVENTO (BN)
Indirizzo:	PIANO CAPPELLE, SNC 82100
Comune:	BENEVENTO (BN)
Indirizzo:	PIANO CAPPELLE, SNC 82100

## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- **Fabbricato sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC:**
  - 03/01/2020 PRIMO SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTO CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI
  - 24/01/2020 SECONDO SOPRALLUOGO PER MISURAZIONI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE
  - 10/02/2020 TERZO SOPRALLUOGO PER VERIFICHE GENERALI
- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC:**
  - 03/01/2020 PRIMO SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTO CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI
  - 24/01/2020 SECONDO SOPRALLUOGO PER MISURAZIONI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE
  - 10/02/2020 TERZO SOPRALLUOGO PER VERIFICHE GENERALI
- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC:**
  - 03/01/2020 PRIMO SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTO CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI
  - 24/01/2020 SECONDO SOPRALLUOGO PER MISURAZIONI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE
  - 10/02/2020 TERZO SOPRALLUOGO PER VERIFICHE GENERALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

## Elenco immobili oggetto della perizia

- 1) Fabbricato sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC, censito al foglio 65 part 370 (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)
- 2) Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC, censito al foglio 65 part 372 (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)
- 3) Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC, censito al foglio 65 part 373 (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)

## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>>

### Ubicazione

Comune: BENEVENTO ( BN)  
Indirizzo: PIANO CAPPELLE, SNC 82100

### Descrizione e confini

L'edificio si compone di un corpo centrale sviluppato su quattro livelli

- Piano interrato destinato a garage e deposito, comprende due spogliatoi per il personale, due bagni per il personale e due locali celle.
- Piano terra destinato a ristorante con annessa cucina, comprende una cucina con zona lavaggio, sala somministrazione, angolo bar, bagno con antibagno ad uso della clientela, bagno con antibagno ad uso del personale e zona ufficio.
- Piano primo destinato a ristorante con annessa cucina, comprende una cucina con zona lavaggio, sala somministrazione, bagno con antibagno ad uso della clientela, bagno con antibagno ad uso del personale
- Piano secondo destinato a residenza costituita da due appartamenti.

Ed un corpo adiacente che si sviluppa su due livelli

- Piano interrato destinato agli impianti.
- Piano terra destinato ai servizi.

L'area esterna è destinata in parte al verde, in parte per ricevimenti all'aperto dove sono presenti anche una piscina e un gazebo in legno lamellare, in parte a parcheggio

ha una superficie utile lorda di 663,90 mq al piano seminterrato, di 689,11 mq al piano terra, di 612,67 mq al piano primo e di 196,80 mq al piano ultimo

Confina a Sud con \_PART. 609 ALTRA PROPRIETA'\_ a Nord con \_ PART. 492 ALTRA PROPRIETA'\_ a Est con \_RACCORDO DI BENEVENTO\_ a Ovest con \_PART. 249 ALTRA PROPRIETA'\_ \_



VISTA DALL'ALTO 370



**INGRESSO**



**INGRESSO AREA ESTERNA**



**ZONA RICEVIMENTO ESTERNO E PISCINA**



**PARCHEGGIO**

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	2
Foglio:	65
Mappale:	370
Categoria:	D/8
Rendita catastale:	31.022,00 €
Valore catastale:	1.954.386,00 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	1.200,00	1.400,00	Lorda	6,00	10,00	Lorda

## Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile è distinto in catasto al fg.65 p. 370 ricade in zona ARTIGIANALE-COMMERCIALE di P.R.G..

1 ) Nei confronti dell'immobile ( Foglio 65 Part 370), CON ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 14/3/2008 numero di repertorio 57673. Notaio SANGIULLO VITO ANTONIO c.f. SNG VNT 52C25 G611B sede di BENEVENTO (BN), grava un'IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0162 CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI - A FAVORE di MONTELEGNO ARREDAMENTI S.R.L. di SAN GIRGIO DEL SANNIO (BN) ,via CARDILLI n 21 C.F. 01333390621 in qualità di CREDITORE IPOTECARIO. CONTRO D.A.S. S.R.L di BENEVENTO (BN) c.f. 01235050620 in qualità di DEBITORE IPOTECARIO.

2 ) Nei confronti dell'immobile (Foglio 65 Part 370), CON ATTO GIUDIZIARIO in data 10/04/2010 numero di repertorio 6480/2010, Pubblico ufficiale TRIBUNALE c.f. 80255370589 sede di ROMA (BM), grava un'IPOTECA GIUDIZIALE derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO - A FAVORE di GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. di ROMA (RM), via III SETTEMBRE 10, 82100 (BN) presso AVV. PORTOGHESE. - CONTRO D.A.S. S.R.L di BENEVENTO (BN) c.f. 01235050620 in qualità di DEBITORE IPOTECARIO.

3) Su questa particella ( Foglio 65 Part 370), CON ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 29/7/2005 numero di repertorio 15083/3776. Notaio IANNELLA GIOVANNI c.f.>NNL GNN 69L04 F839F sede di BENEVENTO (BN), grava un'IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - A FAVORE di MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. di FIRENZE (FI) ,viale GIUSEPPE MAZZINI n 46 C.F. 00816350482. - CONTRO D.A.S. S.R.L di BENEVENTO (BN) c.f. 01235050620.

## Atti di provenienza

COSTITUZIONE DEL 16/11/2006 PROTOCOLLO n BN0162383IN ATTI DAL 16/11/2006 REGISTRAZIONE (n 2062.1/2006)

## Certificazioni

Certificazione Energetica, redatta da in data 12/11/2019.

Certificazione Energetica, redatta da in data 12/11/2019.

## TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

1) RICHIESTA C E (CONCESSIONE EDILIZIA) firmata il 06/11/2001 - PRATICA EDILIZIA n 945/01 - PROT GENERALE n 70529 del 07/11/2001 - PROT UOC V° SETTORE TECNICO n 5892 del 08/11/2001.

2) RILASCIO C E (CONCESSIONE EDILIZIA) - PRATICA EDILIZIA n 945/01 - N CONCESSIONE EDILIZIA n 7264 del 31/05/2002 - RILASCIATA IN DATA 12/06/2003

3) D I A (DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA') SISTEMAZIONE AREA ESTERNA del 24/11/2006 - PRATICA EDILIZIA n 1016/06 - AUTORIZZATO con CE n 7264 del 12/06/2003

## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2>>

### Ubicazione

Comune: BENEVENTO ( BN)  
Indirizzo: PIANO CAPPELLE, SNC 82100

### Descrizione e confini

Il terreno in questione è adibito A STRADA, ha una superficie pianeggiante di ha 0,0042 = 42,00 mq. Confina a Sud con \_STRADA \_ a Nord con \_ PART. 373 STESSA PROPRIETA'\_ a Est con \_ PART 374 E 371 ALTRA PROPRIETA'\_ a Ovest con \_PART. 457 ALTRA PROPRIETA'\_ \_



INGRESSO DALLA STRADA





STRADA DI SERVIZIO F 65 PART 372

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	SEMINATIVO
Foglio:	65
Mappale:	372
Categoria:	TERRENO
Classe:	3
Rendita	0,22 €
dominicale:	
Rendita agrario:	0,14 €
Valore catastale:	24,75 €
Superficie:	42,00 mq

## Dati Urbanistici e stato giuridico

Istrumento (atto pubblico) del 27/10/2004 protocollo n. BN0141849 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n. 9718 Rogante : IANNELLA sede: BENEVENTO Registrazione: UR sede :BENEVENTGO n.101902 del 04/11/2004 CESSIONE DI QUOTE (n. 9224.1/2006)

Su questa particella grava una Servitù di passaggio a favore del fabbricato censito al Foglio 65 Mappale 246 Sub 3 stessa ditta

Su questa particella ( Foglio 65 Part 372), CON ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 29/7/2005 numero di repertorio 15083/3776. Notaio IANNELLA GIOVANNI c.f. NNL GNN 69L04 F839F sede di BENEVENTO (BN), grava un'IPOTECA VOLONTARIA derivante da176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - A FAVORE di MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. di FIRENZE (FI) ,viale GIUSEPPE MAZZINI n 46 C.F. 00816350482. - CONTRO D.A.S. S.R.L di BENEVENTO (BN) c.f. 01235050620.

## PRG/PUC vigente

Il LOTTO è distinto in catasto al fg.65 p. 372 ricade in zona ARTIGIANALE-COMMERCIALE di P.R.G..

## Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio IANNELLA GIOVANNI di SAN BARTOLOMEO IN GALDO in data 27/10/2004, repertorio 9718, raccolta , registrato a BENEVENTO in data 04/11/2004 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

PROTOCOLLO n BN0141846 del 27/10/2004 VOLTURA IN ATTI DAL 16/10/2006

CESSIONE QUOTE (n. 9225.1/2006)

## SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3>>

### Ubicazione

Comune: BENEVENTO ( BN)  
Indirizzo: PIANO CAPPELLE, SNC 82100

### Descrizione e confini

Il terreno in questione è adibito A STRADA, ha una superficie pianeggiante di ha 0,0157 = 157,00 mq. Confina a Sud con \_PART 372 STESSA PROPRIETA'\_ a Nord con \_ PART. 370 STESSA PROPRIETA'\_ a Est con \_ PART 374 ALTRA PROPRIETA'\_ a Ovest con \_PART. 325 E 110 ALTRA PROPRIETA'\_ \_



STRADA DI SERVIZIO F 65 PART 373

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Avv. D'Amico Domenico curatore fallimentare del FALLIMENTO D.A.S. S.R.L. (Fallimento n. 41/2019)	Piena proprietà	1/1

### Dati catastali

Tipo catasto: Terreni  
Qualità: SEMINATIVO  
Foglio: 65  
Mappale: 373  
Categoria: TERRENO  
Classe: 1  
Rendita dominicale: 1,70 €  
Rendita agrario: 0,81 €  
Valore catastale: 191,25 €  
Superficie: 157,00 mq

## **Dati Urbanistici e stato giuridico**

Istrumento (atto pubblico) del 27/10/2004 protocollo n. BN0141849 Voltura in atti dal 16/10/2006 Repertorio n. 9718 Rogante : IANNELLA sede: BENEVENTO Registrazione: UR sede :BENEVENTGO n.101902 del 04/11/2004 CESSIONE DI QUOTE (n. 9224.1/2006)

Su questa particella grava una Servitù di passaggio a favore del fabbricato censito al Foglio 65 Mappale 246 Sub 3 stessa ditta

Su questa particella ( Foglio 65 Part 373), CON ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 29/7/2005 numero di repertorio 15083/3776. Notaio IANNELLA GIOVANNI c.f. NNL GNN 69L04 F839F sede di BENEVENTO (BN), grava un'IPOTECA VOLONTARIA derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - A FAVORE di MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. di FIRENZE (FI) ,viale GIUSEPPE MAZZINI n 46 C.F. 00816350482. - CONTRO D.A.S. S.R.L di BENEVENTO (BN) c.f. 01235050620.

## **PRG/PUC vigente**

Il LOTTO è distinto in catasto al fg.65 p. 373 ricade in zona ARTIGIANALE-COMMERCIALE di P.R.G..

## **Atti di provenienza**

Atto di compravendita a rogito Notaio IANNELLA GIOVANNI di SAN BARTOLOMEO IN GALDO in data 27/10/2004, repertorio 9718, raccolta , registrato a BENEVENTO in data 04/11/2004 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

PROTOCOLLO n BN0141846 del 27/10/2004 VOLTURA IN ATTI DAL 16/10/2006

CESSIONE QUOTE (n. 9225.1/2006)

## **INDAGINI DI MERCATO**

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1>>

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PIANO SEMINTERRATO DEPOSITO 1	1,00	47,49		47,49
PIANO SEMINTERRATO SPOGLIATOIO UOMINI	1,00	9,95		9,95
PIANO SEMINTERRATO SPOGLIATOIO DONNE	1,00	7,80		7,80
PIANO SEMINTERRATO VANO SCALE	1,00	18,86		18,86
PIANO SEMINTERRATO WC 1 e 2	1,00	4,92		4,92
PIANO SEMINTERRATO VANO ASCENSORE	2,00	2,86		5,72
PIANO SEMINTERRATO ANTI BAGNO WC 1 e 2	1,00	2,28		2,28
PIANO SEMINTERRATO DEPOSITO RISTORANTE	1,00	88,04		88,04
PIANO SEMINTERRATO DISPENSA	1,00	70,55		70,55
PIANO SEMINTERRATO DIIMPEGNO	1,00	7,75		7,75
PIANO SEMINTERRATO VANO TECNICO	1,00	6,07		6,07
PIANO SEMINTERRATO AUTORIMESSA	1,00	390,70		390,70
PIANO TERRA DEPOSITO	1,00	155,47		155,47
PIANO TERRA	1,00	5,38		5,38
PIANO TERRA WC DONNE UOMINI	1,00	23,36		23,36
PIANO TERRA VANO SCALE	1,00	18,95		18,95
PIANO TERRA VANO ASCENSORE	2,00	2,86		5,72
PIANO TERRA SALA RISTORANTE	1,00	309,27		309,27
PIANO TERRA UFFICIO	1,00	17,48		17,48
PIANO TERRA GUARDAROBA	1,00	6,23		6,23
PIANO TERRA INGRESSO BAR	1,00	91,76		91,76
PIANO TERRA WC	1,00	5,05		5,05
PIANO TERRA DIS	2,00	2,55		5,10
PIANO PRIMO DEPOSITO CUCINA	1,00	4,50		4,50
PIANO PRIMO WC UOMINI e DONNE	1,00	22,73		22,73
PIANO PRIMO VANO SCALE	1,00	18,95		18,95
PIANO PRIMO VANO ASCENSORE	2,00	2,86		5,72
PIANO PRIMO SALA RISTORANTE	1,00	352,48		352,48
PIANO PRIMO CUCINA	1,00	102,88		102,88
PIANO PRIMO WC	1,00	5,05		5,05
PIANO PRIMO DIS	4,00	2,67		10,68
PIANO ULTIMO SALONE CUCINA	1,00	43,27		43,27
PIANO ULTIMO WC	1,00	3,82		3,82
PIANO ULTIMO VANO SCALE	1,00	33,00		33,00
PIANO ULTIMO VANO ASCENSORE	1,00	2,86		2,86
PIANO ULTIMO STANZA 1	1,00	19,88		19,88
PIANO ULTIMO LETTO 1	1,00	11,72		11,72
PIANO ULTIMO DIS	1,00	8,94		8,94
PIANO ULTIMO LETTO 2	1,00	12,93		12,93
PIANO ULTIMO STANZA 2	1,00	19,39		19,39
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	1.982,70
			Superficie commerciale	1.982,70

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETI PERIMETRALI ESTERNE PIANO SEMINTERRATO SPESSORE 35 cm	1,00	120,00	0,35	42,00
PARETI PERIMETRALI ESTERNE PIANO TERRA SPESSORE 35 cm	1,00	125,00	0,35	43,75
PARETI PERIMETRALI ESTERNE PIANO PRIMO SPESSORE 35 cm	1,00	96,00	0,35	33,60
PARETI PERIMETRALI ESTERNE PIANO ULTIMO	1,00	77,00	0,35	26,95

SPESSORE 35 cm			
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		146,30
	Superficie commerciale		146,30

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETI INTERNE PIANO SEMINTERRATO SPESSORE 20 cm	1,00	84,06	0,20	16,81
PARETI INTERNE PIANO TERRA SPESSORE 15 cm	1,00	125,61	0,15	18,84
PARETI INTERNE PIANO PRIMO SPESSORE 15 cm	1,00	82,42	0,15	12,36
PARETI INTERNE PIANO ULTIMO SPESSORE 15 cm	1,00	38,39	0,15	5,76
PARETI INTERNE PIANO ULTIMO SPESSORE 25 cm	1,00	19,17	0,25	4,79
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda		58,56	
	Superficie commerciale		58,56	

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PIANO ULTIMO TERRAZZO	396,87			396,87
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		396,87	
	Superficie commerciale		44,69	

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PIANO PRIMO BALCONI	3,00	9,00		27,00
PIANO PRIMO TERRAZZO	2,00	31,34		62,68
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		89,68	
	Superficie commerciale		6,98	

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARCHEGGIO	3.452,00			3.452,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda		3.452,00	
	Superficie commerciale		244,05	

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	1.490,00			1.490,00
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda		1.490,00	
	Superficie commerciale		149,00	

Superficie utile netta		1.982,70
Superficie utile lorda		2.041,26
Superficie commerciale		2.632,28

## CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Buono	1,08
2	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
3	ESPOSIZIONE - Giardini di pregio	1,10
4	FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
5	FINITURA - Superiore	1,10
6	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
10	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
11	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
12	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord Est	0,93
13	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
14	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Marmo	1,04
15	QUALITA' EDIFICIO - Signorile	1,05
16	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
17	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
18	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
<b>Coefficiente globale</b>		<b>1,22</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	1.200,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	1.400,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	1.300,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	1.400,00 €

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = 1.300,00 €

Valore OMI = **3.421.958,80 €**

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		3.421.958,80 €
Valore medio di mercato	= 1.300,00 € x 1,22 x 2.632,28 m <sup>2</sup>	4.174.789,74 €
Valore per confronto diretto	= 1.400,00 € x 1,22 x 2.632,28 m <sup>2</sup>	4.495.927,41 €
Valore stimato	(= 4.495.927,41 € + 3.421.958,80 € + 4.174.789,74 €) / 3	4.030.891,98 €

**Valore stimato (Arrotondato All'euro): 4.030.892,00 €**

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2>>

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 65 mappale 372 (100%)	Superficie lorda	42,00
Totale		42,00

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,02
3	Servitù di passaggio a favore del fabbricato censito al Foglio 65 Mappale 246 Sub 3	0,80
Coefficiente globale		0,80

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m <sup>2</sup> )	2,47 €
Valore unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	2,47 €

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 2,47 € x 0,80 x 42,00 m <sup>2</sup>	82,99 €
Valore per confronto diretto	= 2,47 € x 0,80 x 42,00 m <sup>2</sup>	82,99 €
Valore stimato	(= 82,99 € + 82,99 €) / 2	82,99 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **83,00 €**



## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3>>

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

TR foglio 65 mappale 373 (100%)	Superficie lorda	157,00
Totale		157,00

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade	1,02
2	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Ovest	0,98
3	Servitù di passaggio a favore del fabbricato censito al Foglio 65 Mappale 246 Sub 3	0,80
Coefficiente globale		0,80

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Valore medio di mercato (€/m <sup>2</sup> )	2,47 €
Valore unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	2,47 €

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= 2,47 € x 0,80 x 157,00 m <sup>2</sup>	310,23 €
Valore per confronto diretto	= 2,47 € x 0,80 x 157,00 m <sup>2</sup>	310,23 €
Valore stimato	(= 310,23 € + 310,23 €) / 2	310,23 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **310,00 €**

## Conclusioni

Il sottoscritto Architetto PASQUALINO LAMBERTI, con studio in PAUPISI (BN), PIAZZA ROMA n17, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di BENEVENTO al numero 786, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a **4.031.285,00 €** (diconsi euro quattromilionitrentunmiladuecentoottantacinque/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

PAUPISI, 05/03/2020



## Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- **Fabbricato sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC:**
  - VISURA CATASTALE F 65 PART 370
  - PLANIMETRIA CATASTALE F 65 PART 370 a4
  - MAPPA CATASTALE F 65 PART 370
  - ISPEZIONE IPOTECARIA F 65 PART 370
  - Richiesta C E CONCESSIONE EDILIZIA
  - Rilascio C E CONCESSIONE EDILIZIA
  - D I A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
  
- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC:**
  - VISURA CATASTALE F 65 PART 372
  - MAPPA CATASTALE F 65 PART 372
  - ISPEZIONE IPOTECARIA F 65 PART 372
  
- **Terreno sito nel comune di BENEVENTO (BN) PIANO CAPPELLE,SNC:**
  - VISURA CATASTALE F 65 PART 373
  - MAPPA CATASTALE F 65 PART 373
  - ISPEZIONE IPOTECARIA F 65 PART 373