



TRIBUNALE ORDINARIO - BENEVENTO

FALLIMENTARE

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Letizia D'Orsi

CURATORE:

Avv. Leopoldo Papa - Dott. Mattia Passero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carmine Piantadosi

CF:PNTCMN64T19A783U

con studio in ROCCABASCIERANA (AV) VIA CASE SPARSE TUFARA, 63

telefono: 0824840287

email: carminepiantadosi@alice.it

PEC: carmine.piantadosi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BENEVENTO - FALLIMENTARE

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a BENEVENTO Via Torre della Catena 148, della superficie commerciale di 436,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il locale commerciale, oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale realizzato agli inizi degli anni 60. È situato al limite del centro storico della città di Benevento, lungo Via Torre della Catena. Il locale commerciale, è posto al piano rialzato a cui si accede tramite una rampa di scala, munita di un impianto montascale per diversamente abili. Il locale è composto da un'ampia area espositiva di circa 370 mq, uffici per circa 28 mq, servizi e wc per circa 22 mq e disimpegno per circa 16 mq per un totale di circa 436 mq ed un'altezza interna di 3,50 m. Il locale commerciale tramite il disimpegno, è collegato con una scala interna ed un montacarichi al sottostante piano seminterrato destinato a deposito. Il locale commerciale è separato dal suddetto disimpegno con una parete REI munita di porta tagliafuoco, inoltre su richiesta dei VV.FF., per il rilascio del CPI è stata realizzata una parete REI per separare il disimpegno con i collegamenti verticale (scala e montacarichi), per impedire il collegamento con il piano seminterrato (durante del sopralluogo si è riscontrato che parte della parete è stata rimossa, pregiudicando di fatto la validità del CPI. Il locale commerciale, oltre all'ingresso principale, è provvisto di due uscite di sicurezza protette da porte tagliafuoco, una verso l'androne che dà sul cortile interno e l'altra su Via Capitano Luca Mazzella. Il locale commerciale, è stato ristrutturato prima della sua riapertura nel 2016, presenta delle finiture standard con controsoffittatura in pannelli di alluminio in cui sono collocati tutti gli impianti, lo stato di conservazione del locale è buono, ed è provvisto delle necessarie autorizzazioni allo svolgimento dell'attività. Inoltre, il locale è sprovvisto di un proprio parcheggio, per far fronte a tale mancanza, usufruisce di un'area dedicata locata in Via Munazio Planco. Vedi allegati: [1, 2, 3, 4, 5, 6 (foto da 2 a 26)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1595 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 4.000,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPITANO LUCA MAZZELLA n. SNC Piano T, piano: Terra, intestato a _____ sede in _____ C.F.: _____ derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2018 Pratica n. BN0059153 in atti dal 04/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15001.1/2018) Coerenze: Via Torre della Catena, p.lla 1596, Via Capitano Luca Mazzella, pozzo luce condominiale e altri sub.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.

B deposito commerciale a BENEVENTO Via Torre della Catena 148, della superficie commerciale di 403,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il locale deposito, oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale realizzato agli inizi degli anni 60. È situato al limite del centro storico della città di Benevento, lungo Via Torre della Catena. Il locale deposito, è composto da un piano seminterrato ed un piano interrato collegati da una scala interna in c.a. e un montacarichi. Il piano interrato ha una superficie di circa 90 mq ed un'altezza di 2,80 m, è provvisto solo di bocche di lupo per l'areazione e non ha accessi dall'esterno, mentre il piano seminterrato ha una superficie di circa 322 mq ed un'altezza di 4,05 m, ha l'accesso

tramite una rampa da Via Torre della Catena. Durante il sopralluogo, si è riscontrato la presenza di un soppalco con relative scale in ferro e un montacarichi che collegano il piano seminterrato al piano terra privi delle relative autorizzazioni. Inoltre il montacarichi, è dotato di quattro fermate, oltre a collegare il piano seminterrato con il piano terra, collega anche il piano interrato e il soppalco. Vedi allegati: [1, 2, 3, 4, 5, 6 (foto da 27 a 40)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - S2, ha un'altezza interna di 4.05 - 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1595 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 412 mq, rendita 1.595,85 Euro, indirizzo catastale: Via Torre della Catena, piano: S1 - S2, intestato a C.F.: derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2004 Pratica n. BN0223087 in atti dal 17/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20462.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 839,00 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 698.175,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 628.300,00 |
| Data della valutazione: | 11/10/2023 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____, Amm. Unico della _____ con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 12/07/2022, con scadenza il 01/08/2028, registrato il 12/07/2022 a Benevento ai nn. 6337 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di _____.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 16/05/2008), con atto stipulato il 16/05/2008 a firma di Romano Ambrogio ai nn. 34451/11186 di repertorio, trascritto il 13/06/2008 a Benevento ai nn. 7202/5243

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/01/1990 fino al 16/05/2008), con atto stipulato il 29/01/1990 a firma di Notaio Iannella ai nn. 198319 di repertorio, registrato il 14/02/1990 a Benevento ai nn. 607.

L'atto di Compravendita riguarda solo il sub 35

per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione di (dal 07/03/2002 fino al 16/05/2008), con atto stipulato il 07/03/2002, registrato il 22/08/2002 a Benevento ai nn. 10.

La successione riguarda solo il sub 24

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 103, intestata a Sig. . ed altri, per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazioni e negozi in Benevento - Via Cap. L. Mazzella - Via Torre della Catena - Via Corso Garibaldi, presentata il 25/05/1960, rilasciata il 16/04/1962 con il n. 103 di protocollo

CILA N. 109225, intestata a _____, per lavori di Manutenzione straordinaria dei locali di proprietà della _____ ubicati in Benevento alla Via Capitano Mazzella 143 - Corso Dante 148 p.la 1595 sub 24 e 35 del foglio 75, presentata il 26/12/2015 con il n. 109225 di protocollo, agibilità del 06/07/2017.

La Segnalazione Certificata per L'Agibilità è riferita solo alla particella 1595 sub 24 (attività commerciale)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.C. vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Provincia di Benevento n. 54 del 06/12/2012, l'immobile ricade in zona (CS) Perimetro ambito centro storico del tipo "A2". Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato di destinazione Urbanistico allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie del deposito sub 35 non sono aggiornate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- presentazione planimetrie: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato in data 29/09/2023, con la presenza _____, si sono riscontrate le seguenti difformità: il collegamento del piano terra (locale vendita) e il piano seminterrato (deposito) costituito da un montacarichi, una scala che smonta su di un soppalco, ed una seconda scala che collega il detto soppalco al piano seminterrato, sono privi di autorizzazioni. Il soppalco e le due scale hanno una struttura portante in ferro. Inoltre, il certificato di prevenzione incendi ha richiesto la realizzazione di una parete REI per escludere il collegamento tra i piani, in fase di sopralluogo si è riscontrato che parte della parete è stata rimossa, compromettendo di fatto la validità del CPI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA subordinata al Comune e richiesta autorizzazione sismica al Genio Civile

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Scia al Comune e richiesta Autorizzazione Sismica al Genio Civile: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN BENEVENTO VIA TORRE DELLA CATENA 148

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BENEVENTO Via Torre della Catena 148, della superficie commerciale di **436,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il locale commerciale, oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale realizzato agli inizi degli anni 60. È situato al limite del centro storico della città di Benevento, lungo Via Torre della Catena. Il locale commerciale, è posto al piano rialzato a cui si accede tramite una rampa di scala, munita di un impianto montascale per diversamente abili. Il locale è composto da un'ampia area espositiva di circa 370 mq, uffici per circa 28 mq, servizi e wc per circa 22 mq e disimpegno per circa 16 mq per un totale di circa 436 mq ed un'altezza interna di 3,50 m. Il locale commerciale tramite il disimpegno, è collegato con una scala interna ed un montacarichi al sottostante piano seminterrato destinato a deposito. Il locale commerciale è separato dal suddetto disimpegno con una parete REI munita di porta tagliafuoco, inoltre su richiesta dei VV.FF., per il rilascio del CPI è stata realizzata una parete REI per separare il disimpegno con i collegamenti verticale (scala e montacarichi), per impedire il collegamento con il piano seminterrato (durante del sopralluogo si è riscontrato che parte della parete è stata rimossa, pregiudicando di fatto la validità del CPI. Il locale commerciale, oltre all'ingresso principale, è provvisto di due uscite di sicurezza protette da porte tagliafuoco, una verso l'androne che dà sul cortile interno e l'altra su Via Capitano Luca Mazzella. Il locale commerciale, è stato ristrutturato prima della sua riapertura nel 2016, presenta delle finiture standard con controsoffittatura in pannelli di alluminio in cui sono collocati tutti gli impianti, lo stato di conservazione del locale è buono, ed è provvisto delle necessarie autorizzazioni allo svolgimento dell'attività. Inoltre, il locale è sprovvisto di un proprio parcheggio, per far fronte a tale mancanza, usufruisce di un'area dedicata locata in Via Munazio Planco. Vedi allegati: [1, 2, 3, 4, 5, 6 (foto da 2 a 26)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1595 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 4.000,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPITANO LUCA MAZZELLA n. SNC Piano T, piano: Terra, intestato a _____ sede in _____ C.F. _____ derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2018 Pratica n. BN0059153 in atti dal 04/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15001.1/2018) Coerenze: Via Torre della Catena, p.la 1596, Via Capitano Luca Mazzella, pozzo luce condominiale e altri sub.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 


panoramicità:


al di sotto della media 

impianti tecnici: nella media 
 stato di manutenzione generale: nella media 
 servizi: nella media 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 


infissi interni: a battente realizzati in porte tecniche in alluminio e alluminio e vetro nella media 


infissi interni: a scomparsa realizzati in porte tecniche in alluminio e alluminio e vetro al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in laterizi , il rivestimento è realizzato in mattoni e lastre di marmo nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato nella media 


portone di ingresso: doppia anta scorrevole realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: apertura automatica nella media 


rivestimento interno: posto in spogliatoi e bagni realizzato in gres porcellanato nella media 


scale: esterna con rivestimento in gres porcellanato nella media 


Degli Impianti:


antifurto: Video sorveglianza nella media 

antincendio: Impianto antincendio conformità: Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio - SCIA prot. 9090 del 17/007/2022 nella media 


ascensore: Montacarichi. Lavori di manutenzione all'ascensore n. 120 matr. BN/172/90 nella media 

condizionamento: impianto di climatizzazione sistema "V.R.F" con alimentazione a gas refrigerante con diffusori in cassette a soffitto conformità: Dichiarazione di conformità n. 4 del 30/06/2017 al di sopra della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 v conformità: Dichiarazione di conformità n. 4 del 22/05/2017. L dichiarazione di conformità riguarda: Nuovo impianto elettrico FM, Illuminazione e Spaciali - Locale commerciale. nella media 

elettrico: Emergenza conformità: Dichiarazione di conformità n. 6 del 22.05.2017 nella media 

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 

travi: costruite in cemento armato nella media 



CLASSE ENERGETICA:

[242.73 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie interna netta | 436,00 | x | 100 % | = | 436,00 |
| Totale: | 436,00 | | | | 436,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare i criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazione di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso di diversi sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dei vari immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate, le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti (coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superficie omogenee sotto il profilo economico. Per quanto riguarda i terreni, si è considerato la loro destinazione uso nei vigenti strumenti urbanistici vigenti. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari studi notarili imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Successivamente, confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto si è esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per costruzioni simili ubicate nella zona interessata è stimato in € 1.000,00 / 1500,00, per cui, nel caso specifico, considerando l'epoca di costruzione dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di conservazione e destinazione d'uso, il valore è stato fissato in €. 1250,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 436,00 x 1.250,00 = **545.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 545.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 545.000,00

BENI IN BENEVENTO VIA TORRE DELLA CATENA 148

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a BENEVENTO Via Torre della Catena 148, della superficie commerciale di **403,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il locale deposito, oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale realizzato agli inizi degli anni 60. È situato al limite del centro storico della città di Benevento, lungo Via Torre della Catena. Il locale deposito, è composto da un piano seminterrato ed un piano interrato collegati da una scala interna in c.a. e un montacarichi. Il piano interrato ha una superficie di circa 90 mq ed un'altezza di 2,80 m, è provvisto solo di bocche di lupo per l'areazione e non ha accessi dall'esterno, mentre il piano seminterrato ha una superficie di circa 322 mq ed un'altezza di 4,05 m, ha l'accesso tramite una rampa da Via Torre della Catena. Durante il sopralluogo, si è riscontrato la presenza di un soppalco con relative scale in ferro e un montacarichi che collegano il piano seminterrato al piano terra privi delle relative autorizzazioni. Inoltre il montacarichi, è dotato di quattro fermate, oltre a collegare il piano seminterrato con il piano terra, collega anche il piano interrato e il soppalco. Vedi allegati: [1, 2, 3, 4, 5, 6 (foto da 27 a 40)].

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - S2, ha un'altezza interna di 4.05 - 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 1595 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 412 mq, rendita 1.595,85 Euro, indirizzo catastale: Via Torre della Catena, piano: S1 - S2, intestato a C.F.: derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2004 Pratica n. BN0223087 in atti dal 17/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20462.1/2004)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|----------|---------------------|
| livello di piano: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | medioere | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | medioere | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : a vasistas realizzati in ferro | medioere | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in ferro | medioere | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di laterizzi , il | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| rivestimento è realizzato in lastre di marmo | | |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> saracinesca meccanizzata realizzate in ferro | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scaie:</i> interna con rivestimento in marmo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitti realizzati in intonaco | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti: | | |
| <i>ascensore:</i> montacarichi conformità: non conforme | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> in canalina esterne, la tensione è di 220 v conformità: no | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>antincendio:</i> estintori conformità: non conforme | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Delle Strutture: | | |
| <i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>travi:</i> costruite in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scaie interne:</i> soletta rampante realizzate in cemento armato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie interna netta | 322,00 | x | 100 % | = | 322,00 |
| Superficie netta interna | 90,00 | x | 90 % | = | 81,00 |
| Totale: | 412,00 | | | | 403,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del loro probabile valore di mercato, il sottoscritto ha proceduto ad applicare i criteri di stima in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, adottando il metodo della cosiddetta stima sintetica comparativa, assumendo, quindi, come parametro tecnico il metro quadrato, (per i fabbricati è riferito alle superfici utili di calpestio) parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima. Pertanto, nel corso di diversi sopralluoghi sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici dei vari immobili per definire i parametri indispensabili per la valutazione. In particolare sono state determinate, le superfici utili reali che, successivamente, a mezzo di opportuni coefficienti

(coefficiente di destinazione d'uso), sono state trasformate in superficie convenzionale, ovvero superficie omogenee sotto il profilo economico. Per quanto riguarda i terreni, si è considerato la loro destinazione uso nei vigenti strumenti urbanistici vigenti. Per la determinazione del prezzo unitario di cessione della superficie così ottenuta, sono state effettuate indagini di mercato presso operatori del settore, agenzie immobiliari studi notarili imprese edili nonché assumendo notizie presso l'Ufficio del Territorio. Successivamente, confrontando gli immobili da stimare con quelli analoghi per ubicazione, destinazione urbanistica e d'uso, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, epoca di costruzione, già oggetto di transazione economica, lo scrivente ha determinato i seguenti valori. Facendo riferimento a quanto si è esposto, si è appurato che il prezzo unitario a mq per costruzioni simili ubicate nella zona interessata è stimato in € 400,00 / 800,00, per cui, nel caso specifico, considerando l'epoca di costruzione dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di conservazione e destinazione d'uso, il valore è stato fissato in €. 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 403,00 x 500,00 = 201.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 201.500,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 201.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Benevento, ufficio del registro di Benevento, conservatoria dei registri immobiliari di Benevento, ufficio tecnico di Benevento, agenzie: Benevento, osservatori del mercato immobiliare Benevento

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | negozio | 436,00 | 0,00 | 545.000,00 | 545.000,00 |
| B | deposito commerciale | 403,00 | 0,00 | 201.500,00 | 201.500,00 |
| | | | | 746.500,00 € | 746.500,00 € |



| | |
|---|----------------------|
| Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: | €. 37.325,00 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 11.000,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 698.175,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|----------------------|
| Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | €. 69.817,50 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 57,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 628.300,00 |

data 11/10/2023

il tecnico incaricato
Carmine Piantadosi

