

# A.M.T.S. S.p.A.

Via Santa Colomba nn.139/141, 82100 Benevento

R.E.A. BN – 95207

P.iva 01112690621

---

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

---

- BOX IN VIA VITTIME DI NASSIRYA (catastalmente via del Pomerio) -

**SETTEMBRE 2019**

Montemiletto 4 settembre 2019

**IL TECNICO STIMATORE**

*Arch. Alessandro Bellarosa*

Via Canale n° 17 -83038  
Montemiletto (AV)  
+393206465740  
mail: [alessandrobellarosa@alice.it](mailto:alessandrobellarosa@alice.it)  
P.E.C: [alessandro.bellarosa@archiworldpec.it](mailto:alessandro.bellarosa@archiworldpec.it)



## SOMMARIO

### 1. Premessa

- 1.1 *L'incarico*
- 1.2 *Documentazione acquisita*
- 1.3 *Le operazioni peritali*
- 1.4 *Cenni storici della società A.M.T.S*

### 2. Identificazione dei beni

- 2.1 *Localizzazione e caratteristiche generali dell'immobile*
- 2.2 *Descrizione dell'immobile*
- 2.3 *Identificazione Catastale dell'immobile*
- 2.4 *Situazione urbanistica e rispondenza alla normativa edilizia vigente (PUC)*
- 2.5 *Cronistoria, atti abilitativi, titolarità' e formalità pregiudizievoli dell'immobile*

### 3. Stima del bene

- 3.1 *Premessa metodologica della stima*
- 3.2 *Metodologia estimativa adottata e criteri di valutazione*
- 3.3 Metodo di stima sintetico comparativo**
  - 3.3.1 *Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare*
  - 3.3.2 *Coefficienti correttivi di stima Caratteristiche intrinseche ed estrinseche*
  - 3.3.3 *Detrazioni per interventi di ripristino*
- 3.4 Metodo di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)**
  - 3.4.1 *Determinazione del reddito lordo*
  - 3.4.2 *Determinazione delle spese in detrazione e del reddito netto*
  - 3.4.3 *Stima analitica del saggio di capitalizzazione ordinario*
  - 3.4.4 *Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione*
  - 3.4.5 *Valore finale del saggio di Capitalizzazione*

### 4. Determinazione del valore di stima

- 4.1 *Giudizio di stima*

### 5. Conclusioni

#### Allegati:

- ALLEGATO 01:** Documentazione fotografica
- ALLEGATO 02:** Visura catastale aggiornata al 23/08/2019
- ALLEGATO 03:** Elaborato planimetrico catastale "tipo mappale"
- ALLEGATO 04:** Delibera del Consiglio Comunale n.64 del 19 luglio 2010
- ALLEGATO 05:** Verbale di assemblea del 27.09.2010
- ALLEGATO 06:** Attestazione di Agibilità

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

### “A.M.T.S. S.p.A.”

#### 1. PREMESSA

##### 1.1 L'incarico

Il sottoscritto arch. Alessandro Bellarosa, con studio professionale in Montemiletto (AV) alla via Canale n. 17, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Avellino, sez. A con il n. 1306, e nell'elenco dei CTU del tribunale di Avellino al n°1721, Codice Fiscale BLL LSN 83R04 A489Y, in data 22/07/2019 è stato incaricato dalla società **A.M.T.S. S.p.A.** con sede in Benevento (BN) alla via Santa Colomba nn.139/141, n. iscrizione REA C.C.I.A.A. di Benevento 95207, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Benevento 92010610621, partita IVA 01112690621, nella persona del presidente del C.d.A e legale rappresentate pro tempore dott. Stefano Bardari nato a Benevento il 12/04/1974, C.f. BRDSFN74D12A783E, di redigere una **perizia di stima dei beni immobili**, per *“determinare il più probabile valore di mercato dei beni”* del Parcheggio sito nel Comune di Benevento in via Porta Rufina identificato in catasto al foglio 47, p.lla 780 sub 2- sub 1 e sub 3. e dei box in *via Vittime di Nassirya in catasto via del Pomerio al foglio 80 p.lla 273 sub 16, 17, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 47, 48, 49.*

Con la presente relazione si tratteranno esclusivamente i box siti in via Vittime di Nassirya.

##### 1.2 Documentazione acquisita

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto ha acquisito e visionato la seguente documentazione:

1. Identificazione dell'immobile sotto il profilo catastale: estremi catastali
2. PUC vigente nel Comune di Benevento (adottato con Deliberazione di C.c. n. 27 del 27.07.2011, integrata con la Deliberazione n. 52 del 28.12.2011) e delle relative norme di edificabilità per la zona in cui l'immobile è collocato.
3. Delibera del Consiglio Comunale n.64 del 19 luglio 2010
4. Verbale di assemblea del 27.09.2010
5. Attestazione di Agibilità
6. Perizia di stima – della procedura di Concordato preventivo AMTS S.p.A. – N.14/2013

Si fa presente che parte della suddetta documentazione è allegata alla presente relazione (consultabile in fine di relazione; richiami puntuali ai singoli allegati verranno chiaramente esplicitati nel corso dei capitoli successivi).

### ***1.3 Le operazioni peritali***

Il sottoscritto ha avviato le operazioni peritali con l'acquisizione della documentazione di cui al punto precedente. In data 26.07.2019 lo scrivente ha effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di stima. Con tale accesso si è proceduto alla esatta individuazione degli immobili, alla verifica dimensionali, dell'impiantistica presente, delle finiture e dello stato generale di conservazione.

### **1.4 Cenni storici della società A.M.T.S.**

Il servizio di trasporto pubblico, nato a Benevento nel 1947 con la ditta Cesare Ventura, dal 7 giugno 1964 viene affidato al Comune di Benevento.

Nel 1975 l'Amministrazione Comunale procede all'appalto dei lavori per la realizzazione di una struttura più efficace, anche se provvisoria, tutta riservata ai trasporti urbani, con annessi uffici amministrativi ed officina meccanica.

Nel 1987 si verifica il completamento dei lavori di costruzione del deposito, dell'officina e degli ambienti per uffici nel nuovo spazio di via S. Colomba.

Nel 1988 il Consiglio Comunale approva il progetto tecnico-finanziario per trasformare la struttura, che fino ad allora era stata gestita direttamente dal Comune, in Azienda Municipalizzata, con conseguente capacità di autonomia gestionale e finanziaria. Nello stesso anno entrano in funzione le macchinette obliteratrici.

Nel 1990 si ha la definitiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della trasformazione dell'Azienda in municipalizzata. La denominazione assunta dalla nuova struttura è Azienda Municipalizzata Trasporti Urbani (AMTJU), che inizia ufficialmente la sua attività il successivo 1° gennaio 1991.

Nel 1998 l'Azienda cambia ancora la sua natura giuridica e diviene Azienda Speciale del Comune e dunque un Ente Pubblico Economico. La sigla resta AMTU ma la nuova denominazione è Azienda della Mobilità e Trasporti Urbani.

L'anno successivo compaiono in città le aree di sosta a pagamento (delimitate dalle strisce blu) ed il Comune ne affida all'AMTU la gestione e la manutenzione.

Nel 2000 il Comune stipula con l'AMTU una convenzione per la manutenzione degli scuolabus ed affida alla medesima Azienda la gestione del megaparcheggio in Via del Pomerio.

Nel 2002 vengono completati lavori nella struttura di via S. Colomba dove vengono definitivamente trasferiti gli uffici amministrativi, di direzione e del Consiglio di Amministrazione.

Nello stesso 2002 il Consiglio Comunale, nella seduta del 23 dicembre, procede all'approvazione della ulteriore trasformazione dell'Azienda AMTU in società per azioni che assume il nome di A.M.T.S. S.p.A., Azienda Mobilità Trasporti Sannio.

Dal 1° gennaio 2003 la A.M.T.S. S.p.A. aderisce al Consorzio Unico Campania. Con l'Assemblea Straordinaria del 31 dicembre 2013, il socio unico Comune di Benevento ha deliberato ed approvato il nuovo statuto societario per adeguare l'assetto istituzionale alle prescrizioni introdotte dall'entrata in

vigore del D.L. 6 luglio 2012, n.95, convertito con successive modifiche ed integrazioni nella Legge 7 agosto 2012, n.135.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### 2.1 localizzazione e caratteristiche generali dell'immobile

I beni oggetto della presente valutazione fanno parte di un complesso interrato ubicato nell'area delimitata a sud da via Vittime di Nassirya e a nord da via del Pomerio. L'immobile è costituito in un totale di 48 box, di cui 18 di proprietà esclusiva di AMTS S.p.A. oggetto della presente perizia.



(Aerofoto tratta da Google Maps, 2019)



Mappa stradale tratta da Google Maps, 2019



*Foto da via Via Vittime di Nassirya tratta da Street view, agosto 2018*



*Foto da via Porta Rufina tratta da Street view, agosto 2018*

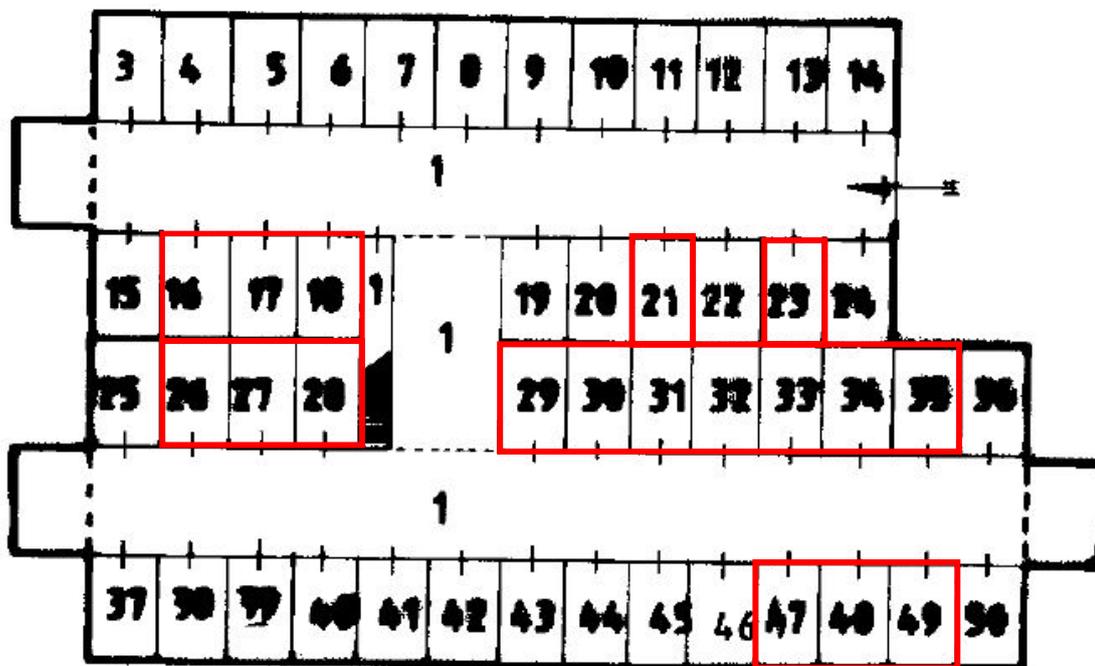
Gli immobili oggetto della presente perizia sono così come di seguito identificati:

- n. 18 autorimesse, tutte facenti parte di un più ampio corpo di fabbrica, sito nel Comune di Benevento, alla via Vittime di Nassirya (catastalmente via del Pomerio), e così identificate:

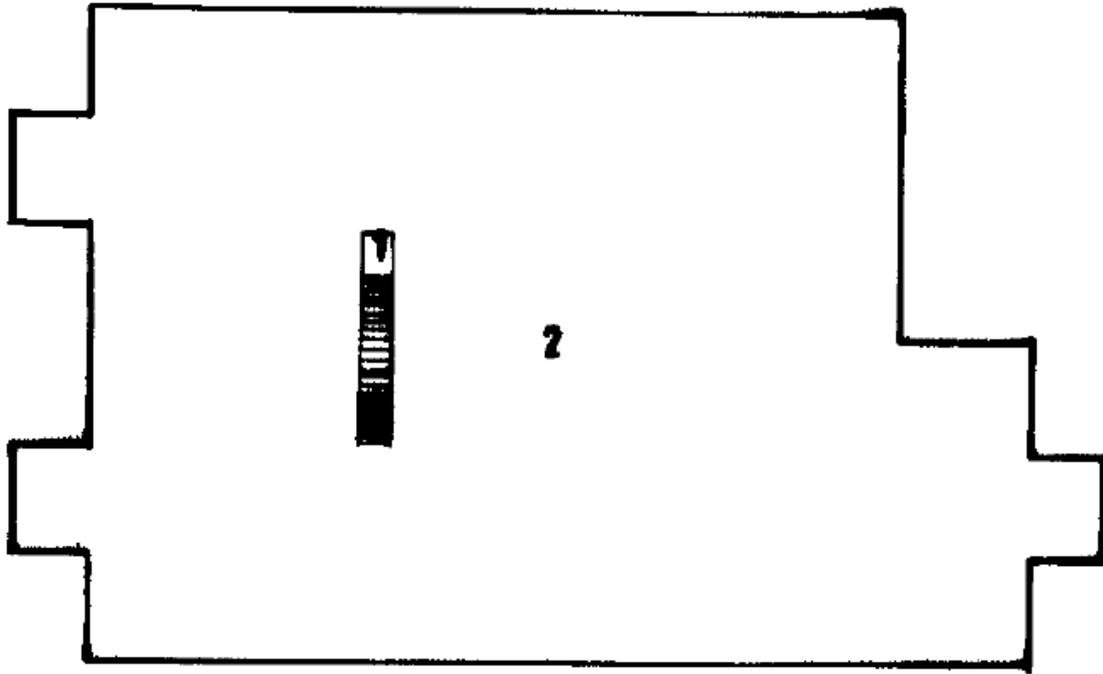
- 1) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 15, 273 sub 17 e 273 sub 26, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub.16**, z.c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14,00 R.C Euro 41,21;
- 2) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p. /le 273 sub 16,273 sub 18 e 273 sub 27, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio80, **p.lla 273 sub.17**, z.c.2, p .S1, cat.C6, c/.3, mq.14, R.C Euro 41,21;
- 3) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. foglio 80, p.lle 273 sub 1 7 e 2 73 sub 28, salvo altri, e riportato in CF. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub .18**, z.c.2,p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14, R.C. Euro 41,21;
- 4) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in CF. al foglio 80, p.lle 273 sub 20, 273 sub 22 e 273 sub 31, salvo altri, e riportato in CF. con i seguenti dati: foglio 80, **p .lla 273 sub.21**, z.c.2, p.S1 , cat.C6, c/.3, mq.14,00 R.C Euro 41,21,
- 5) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p .lle 2 73 sub 22, 2 73 sub 24 e 273 sub 33, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati : foglio 80, **p .lla 273 sub.23**, z.c.2, p .S1, cat.C6, c/.3, mq.14,00 R.C. Euro 41,21;
- 6) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. foglio 80, p.lle 273 sub 16, 2 73 sub 25 e 2 73 sub 27, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub.26**, z.c.2, p.S1 , cat.C6, c/.3, mq.14,00 R.C. Euro 41,21;
- 7) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 2 73 sub 17, 2 73 sub 26 e 2 73 sub 28, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub. 27**, z.c.2, p. S1, cat.C6, c/.3, mq.14,00 R.C. Euro 41,21;

- 8) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio.80, p.lle 273 sub 18 e 2 73 sub 27, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80 , p .lla 273 sub.28, z.c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14,00 R.C. Euro 41,21;
- 9) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. a foglio 80, p.lle 273 sub 19 e 2 73 sub 30, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 2 73 sub.29**, z. c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq 14,00 R.C. Euro 41,21;
- 10) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 20, 273 sub 29 e 273 sub 31, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273, sub.30** z.c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14,00 R.C. Euro 41,21;
- 11) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 21, 273 sub 30 e 273 sub 32, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub.31**, z.c.2, p.S1, cat.C6, cl.3, mq.14,00 R.C. Euro 41,21;
- 12) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 22, 273 sub 31 e 273 sub 33, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub.32**, z.c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14, R.C. Euro 41,21;
- 13) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p. l/e 273 sub 23, 273 sub 32 e 273 sub 34, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub.33**, z.c.2, p.S1, cat.C6, cl.3, mq.14, R.C. Euro 41,21;
- 14) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 24, 273 sub 33 e 273 sub 35, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub.34**, z.c.2, p.S1, cat.C6, cf.3, mq.14, R.C. Euro 41,21

- 15) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 34 e 273 sub 36, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, **p.lla 273 sub.35**, z.c.2, p.S1 , cat.C6, c/.3, mq.14, R.C. Euro 41,21;
- 16) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 46 e 273 sub 48, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, p.lla 273 sub.47, z.c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14, R.C. Euro 41,21;
- 17) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sottostrada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso e con le adiacenti autorimesse censite in C.F. al foglio 80, p.lle 273 sub 47 e 273 sub 49, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: foglio 80, p.lla 273 sub.48, z.c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14, R.C. Euro 41,21;
- 18) locale destinato a fungere da autorimessa ubicato al primo livello sotto strada, avente la superficie utile di circa metri quadrati quattordici, confinante con la corsia comune di accesso per due lati e con l'adiacente autorimessa censita in C.F. al fo/.80, p.lle 273 sub 48, salvo altri, e riportato in C.F. con i seguenti dati: fo/.80, **p .lla 273 sub.49**, z.c.2, p.S1, cat.C6, c/.3, mq.14, R.C. Euro 41,21.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA COPERTURA

## 2.2 Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare è stato realizzato, su iniziativa del Comune di Benevento, e comprende nel suo complesso 49 box. Dei 49 box 18 sono stati conferiti alla AMTS S.p.A. ai sensi dell'art.2243 del codice civile, ad incremento del capitale netto della suddetta Società. Attualmente detti box, così come precedentemente individuati catastalmente risultano nella piena proprietà della AMTS S.p.A.

L'immobile è stata costruito tra il 1995 e il 1997 ed è costituito da una struttura in cemento armato costituita da un telaio di travi e pilastri, e copertura in tegoli precompressi

La struttura ha una pianta regolare e una superficie planimetrica di circa 1350 mq .

La copertura è del tipo tetto giardino adibita verde pubblico

Alla struttura si accede da via Vittime di Nassyria per mezzo di rampa carrabile a doppio senso di marcia che consente anche l'uscita. Al termine della rampa è ubicato un cancello motorizzato di ferro a doppio battente, apribile verso l'esterno con chiave.

Le finiture delle pavimentazioni interne sono in cemento del tipo industriale con strato di usura colorato, mentre la pavimentazione della rampa di accesso è in asfalto. Le pareti divisorie interne dei vari box sono state realizzate con blocchi in calcestruzzo non intonacato, mentre le pareti perimetrali esterne sono in cemento armato.

Le porte dei singoli box sono in ferro di tipo basculante con apertura manuale.

La struttura, è dotata della seguente impiantistica di base normalmente in dotazione a strutture di tal genere:

- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto antincendio con manichette ed idranti;

### 2.3 Agibilità dell'immobile

L'agibilità dell'immobile è stata acquisita mediante "silenzio assenso" (ai sensi del D.P.R 22.4.94 n.425) a seguito di formale richiesta di certificato di abitabilità effettuata dalla IMPREGGIO S.p.A. nella persona del Procuratore Speciale Ing. Franco Tallani, e così come attestato dal Dirigente del Settore tecnico arch. Cosimo Boffa in data 1999 (*cf. allegato 06*)

Da tale richiesta si evince che l'immobile risulta dotato dei seguenti certificati ed attestazioni:

- Collaudo statico
- Certificato di Prevenzione incendi legge 818/84;
- Dichiarazione di rispondenza alla legge 10/91
- Documentazione attestante la Conformità degli impianti ai sensi della L.46/90

### 2.4 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile è stato accatastato il 21.11.2005 con protocollo n. BN0157860 presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, e ad oggi è catastalmente individuato come segue:

- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 16 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 17 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 18 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 21 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 23 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 26 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 27 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 28 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 29 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 30 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 31 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 32 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 33 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 34 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 35 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 47 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 48 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*
- *N.C.E.U. foglio 80 p.IIa 273 sub 49 - categoria C/6 - consistenza 14,00 mq*

## Ufficio provinciale di: BENEVENTO Territorio

Situazione aggiornata al : 22/08/2019

### Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**  
 Denominazione: **A.M.T.S. S.P.A.** Sede: **BENEVENTO (BN)**  
 Codice Fiscale: **92010610621**

Immobili nel comune di: **BENEVENTO** Codice: **A783**

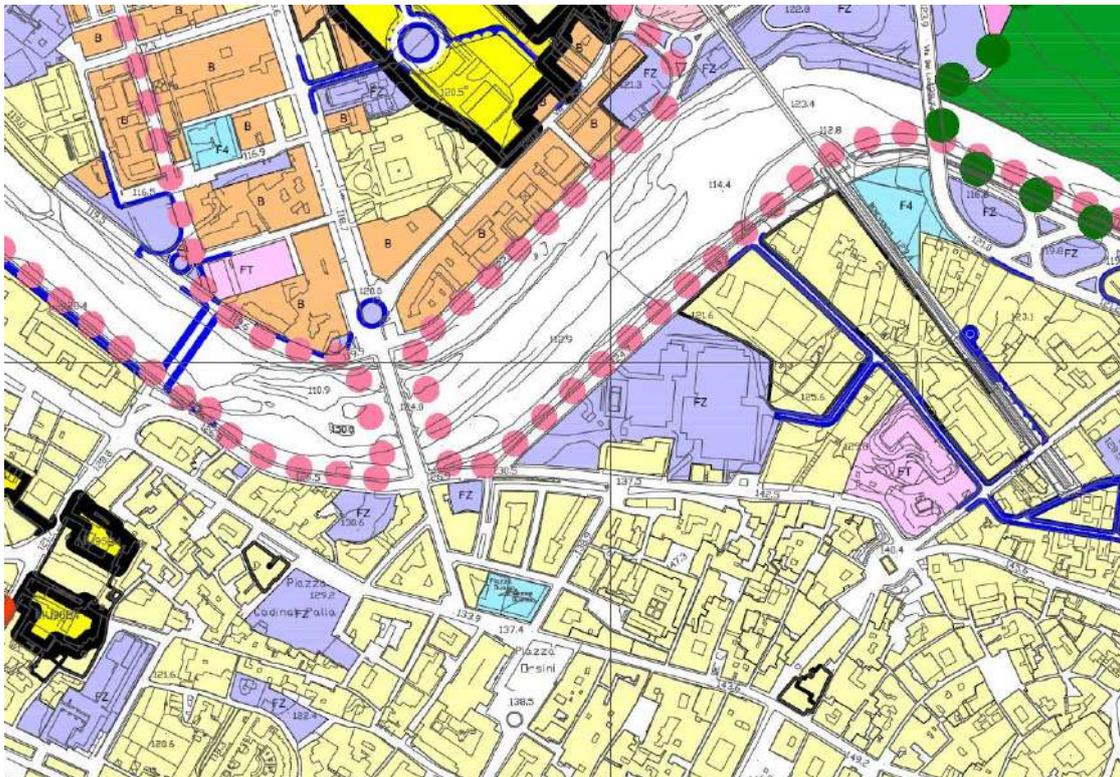
Immobili individuati: **18**

Motivazione: **stima**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	16	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	17	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	18	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	21	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	23	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	26	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	27	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	28	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	29	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	30	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	31	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	32	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	33	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	34	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	35	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	47	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	48	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	
F	Proprietà per 1/1	BENEVENTO (BN) VIA DEL POMERIO, SNC Piano S1	80	273	49	zona2 cat. C/6	3	14 mq	Euro:41.21	

## 2.5 Situazione urbanistica e rispondenza alla normativa edilizia vigente

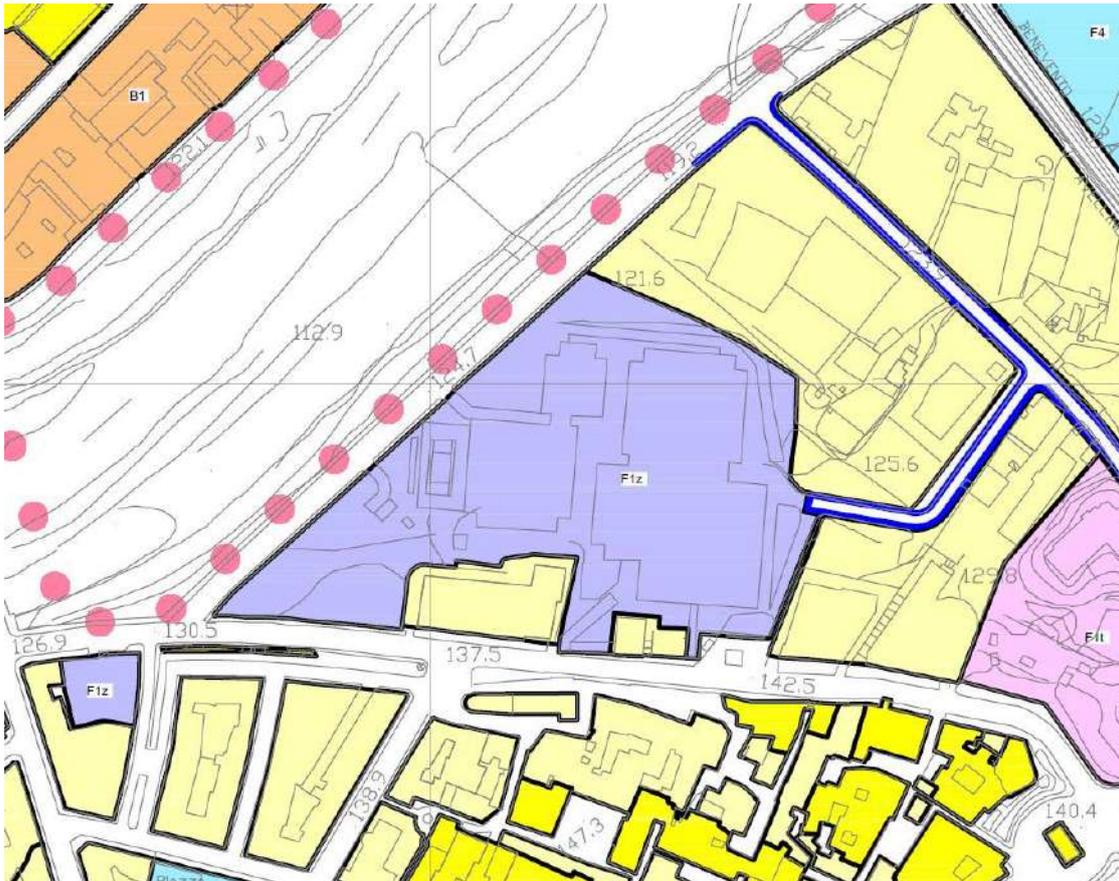
Il vigente strumento urbanistico è il P.U.C. adottato con Deliberazione di C.c. n. 27 del 27.07.2011, integrata con la Deliberazione n. 52 del 28.12.2011, e approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 54 del 06.12.2012.



Stralcio tratto dalla tavola di piano P7 "Carta della zonizzazione urbanistica, inquadramento generale – Il sistema insediativo" scala 1.20000

L'area del dei box tra via del Pomerio e via Vittime di Nassirya, rientra, nella zone territoriali omogenee di tipo FZ "spazi pubblici, di ruolo locale " (con un richiamo al D.M. 1444/68), così come individuato nella Nella "Carta della zonizzazione urbanistica , inquadramento generale- Il sistema insediativo" (tavola di piano P7)

Nella "Carta della zonizzazione urbanistica, inquadramento ambito - Il sistema insediativo " (tavola di piano P8) la stessa area viene indicata come zona elementare normativa del tipo F1Z "spazi pubblici , riservati alle attività collettive, di ruolo locale", ancora con un rinvio al D.M. 1444/68. Queste zone elementari, che rientrano nelle zone di tipo F, racchiudono spazi pubblici esistenti e di nuova costituzione nella città consolidata.



Stralcio tratto dalla tavola di piano P8 "Carta della zonizzazione urbanistica, inquadramento generale – Il sistema insediativo" scala 1.10000

La disciplina di riferimento è contenuta nell'articolo 112 riguardante le zone F e nell'articolo 114 per le zone F1Z che si richiamano all'art. 3 del D.M. 1444/68. L'articolo 113 delle Norme Tecniche di Attuazione è riferito a: La zona F1z, F2z, F3 di nuova produzione. Si riportano di seguito gli articoli 112 e 114 delle Norme Tecniche di Attuazione.

*ARTICOLO 112. Zona del tipo F, già configurante spazi pubblici*

Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il PUC individua zone elementari, configurate da aree già utilizzate per spazi pubblici, o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, integranti l'insediamento residenziale, denominandole come zone del tipo F, costitutive di spazi pubblici, di ruolo locale, (art. 3 DM 1444/ 68) o di ruolo generale sensi dell'articolo 4 del predetto Decreto.

2. La rappresentazione grafica specifica attraverso simbolo la tipologia della classe.
3. L'uso di suolo della zona F, non soddisfa il fabbisogno teorico di aree da destinare ad attrezzature pubbliche comunali per la popolazione stimata. Il soddisfacimento viene perseguito nel PUC.
4. Nel perimetro della zona elementare del tipo F (esistente) si persegue la conferma dell'attuale utilizzazione dello spazio pubblico, costruito e non.

5. Al fine di facilitare l'utilizzazione degli immobili esistenti ricadenti nelle aree F, l'amministrazione può deliberare, attraverso gli API la modifica delle modalità di utilizzazione dello spazio pubblico, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera, nonché la modifica delle destinazioni urbanistiche degli immobili esistenti in conseguenza di alienazione degli immobili stessi o acquisizione degli stessi al patrimonio comunale.

ARTICOLO 114 Zone F1/z - F2/z- F3 [...], articolo 3 del DM 1444/ 68 L'amministrazione comunale può deliberare la modifica delle modalità di utilizzazione indicate nel PUC, con motivazione appropriata, correlata al progetto edilizio dell'opera.

La realizzazione delle attrezzature può fare ricorso alle differenti modalità consentite compreso i soggetti privati attraverso la finanza di progetto.

Alle aree, ricadenti nella fascia di protezione del corridoio ecologico si applicano le misure dell'articolo 41.

Fanno parte della zona F 1/z le piazze esistenti (slarghi, viabilità, ecc. evidenziate nella legenda delle tavole P8 in scala 1:2000 con valore esclusivo per l'ambito interno al centro abitato) anche non rappresentate con la sigla nelle cartografie in scala 1:2000 (tavole P8). Per la zona F1/z, il PUC stabilisce  $IT=3,4$  mc/mq.

### **2.5 Cronistoria, atti abilitativi, titolarità e formalità pregiudizievoli dell'immobile**

La ricostruzione degli atti che hanno consentito la realizzazione dei box e quindi il loro conferimento alla AMTS avviene a partire da:

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 19.07.2010 (*cf. allegato 04*);

Verbale di assemblea per Notaio Ambrogio Romano del 27.09.2010 (Repertorio n. 37639, Raccolta n. 13560) (*cf. allegato 05*);

Con la Deliberazione di C.C. n. 64 del 19 luglio 2010, dopo aver rilevato che dal bilancio al 31.12.2008 della AMTS S.p.A. si evidenziava una perdita di esercizio che portava l'importo del capitale sociale poco sopra il limite legale, dopo aver espresso la volontà di procedere ad un aumento di capitale della suddetta Società, il Consiglio Comunale ha deliberato di eliminare dal patrimonio del Comune i diciotto box oggetto della presente perizia e di conferirli ai sensi dell'art. 2243 del codice civile all'AMTS S.p.A. ad incremento del patrimonio netto. Le suddette deliberazioni sono state quindi adottate dall'assemblea della Società AMTS S.p.A. di cui è il Verbale di assemblea per Notaio Ambrogio Romano del 27.09.2010.

Con le deliberazioni assunte nell'assemblea del 27.09.2010, fu adottato il ripianamento delle perdite dell'AMTS e la ricostituzione del capitale della società. Tali decisioni si concretizzarono, tra l'altro nell'attribuzione, in favore della società conferitaria della piena proprietà dei cespiti immobiliari di

proprietà comunale nel prosieguo individuati e descritti, tutti siti nel comune di Benevento alla via Vittime di Nassirya (catastalmente via del Pomerio) (dalla pagina 10 del Verbale di assemblea).

Il Verbale contiene l'indicazione tra gli altri degli atti di acquisizione dei suoli ove sono stati realizzati i box. Di seguito detti atti saranno richiamati al fine di ben ricostruire l'iter procedurale.

Nel Verbale è la descrizione degli estremi catastali degli immobili, si afferma che le planimetrie catastali, ove sono individuati graficamente i suddetti beni, sono state depositate presso l'Agenzia del Territorio di Benevento in data 21.11 .2005 con il protocollo n. BN0157860 e si conferma, da parte del Comune di Benevento, che i dati identificativi delle unità immobiliari sono conformi allo stato di fatto. Successivamente, dalla pagina 20 alla pagina 25 del Verbale, sono riportate le dichiarazioni rese dal Comune di Benevento, per tramite dei suoi rappresentanti nell'Assemblea, circa i beni in oggetto che forniscono gli elementi per ricostruire titolarità e modalità di acquisizione dei suoli. Per tali ragioni le suddette dichiarazioni sono di seguito riportate. I legali rappresentanti dell'Ente conferente dichiararono :

**a)** che il "COMUNE DI BENEVENTO" è pieno proprietario delle unità immobiliari oggetto del presente conferimento ed ha la libera disponibilità delle medesime, le quali, come dai dichiaranti garantito, ai sensi di legge, risultano sostanzialmente libere da pesi, oneri, afficenze di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e diritti comunque di spettanza di terzi;

**b)** che, in particolare, la piena proprietà delle unità immobiliari innanzi individuate e descritte è pervenuta al citato Ente conferente per accessione, per avere quest'ultimo provveduto ad edificare le unità immobiliari medesime su suolo, acquisito nell'ambito di procedura espropriativa per pubblica utilità, in forza dei seguenti titoli:

Atto di cessione bonaria rep. n. 8309, ai rogiti Avv. Giuseppe Tibaldi, Segretario Comunale Generale Supplente del Comune di Benevento in data 23 luglio 1996, registrato a Benevento il 31 luglio 1996, al n. 2176 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento ai nn. 7427/8605;

- atto di cessione bonaria rep. n. 8366, ai rogiti Avv. Giuseppe Tibaldi, Segretario Comunale Generale Supplente del Comune di Benevento, in data 6 novembre 1996, registrato a Benevento il 14 novembre 1996, al n. 2966 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 28 maggio 1997, ai nn. 4273/4870;

- atto di cessione bonaria rep. n. 8663, ai rogiti dott. Tommaso Esposito, Segretario Comunale Generale del Comune di Benevento, in data 23 ottobre 1997, registrato a Benevento il 2 dicembre 1997, al n. 3247 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 12 dicembre 1997, ai nn. – 9947/11398;

- atto di cessione bonaria rep. n. 8680, ai rogiti Tommaso Esposito, Segretario Comunale Generale del Comune di Benevento, in data 6 novembre 1997, registrato a Benevento il 2 dicembre 1997, al n. 3239 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento ai nn. 980611/ 224;

- decreto di esproprio n. 848411997 di repertorio del/ 'l aprile 1997, registrato a Benevento il 21 aprile 1997 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento l'11 giugno 1997, ai nn. 468415369;

decreto di esproprio n. 9510 di repertorio del 27 aprile 1999, registrato a Benevento il 2 maggio 1999 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento il 18 maggio 1999, ai nn. 3884/ 4814;

**c)** che la costruzione del complesso edilizio del quale fanno parte le unità immobiliari negoziate, unitamente alla relativa viabilità di servizio, è stata realizzata, nel rispetto della normativa e degli strumenti urbanistici vigenti, in virtù ed in conformità dei progetti esecutivi approvati, dall'Ente comunale conferente, mediante l'adozione delle seguenti deliberazioni:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 1647 del 27 marzo 1985;
- deliberazioni di Giunta Municipale n. 3272 e n. 3273 del 29 dicembre 1986;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 1253 del 16 luglio 1986, preordinata all'approvazione di una variante progettuale inerente alla viabilità;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 1477 del 29 settembre 1988;
- deliberazione di Giunta Municipale n. 412 del 5 febbraio 1991 finalizzata all'approvazione di una variante progettuale (opere di protezione e presidio e parziale innalzamento delle quote della sede stradale) necessaria al soddisfacimento delle prescrizioni impartite dal competente Provveditorato alle Opere Pubbliche in ragione di esigenze idrauliche potenzialmente idonee ad arrecare danni alle opere edificande;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 6 febbraio 1991, finalizzata ad approvare una variante progettuale preordinata a recepire constatate sopravvenienze nelle perseguite esigenze di funzionalità e fruibilità urbana delle opere progettate ;
- deliberazione di Giunta Municipale n. 1627 del 10 settembre 1992, volta a recepire una variante progettuale nella viabilità di servizio;

**d)** che, successivamente al termine della costruzione, le unità immobiliari di specie non hanno subito modifiche, variazioni o interventi tali da necessitare, ai sensi di legge, dell'adozione, ad opera della stessa Amministrazione Comunale conferente, di ulteriori provvedimenti autorizzativi;

**e)** che il più volte menzionato complesso edilizio del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente conferimento e la relativa area di sedime non sono mai stati percorsi dal fuoco e, pertanto, non rientrano negli elenchi di cui alla legge n.428/1993 ed alla legge n.353/2000

Le parti contraenti, di comune accordo, espressamente convengono di escludere la garanzia dell'Ente conferente inerente alla conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare urbana in oggetto alla normativa europea vigente in materia di sicurezza, con salvezza, in merito, della cogenza della normativa nazionale in materia di vizi e di agibilità.

L'innanzi operato conferimento avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti immobiliari come sopra trasferiti trovansi attualmente, ben noto agli aventi diritto, in una a tutti gli accessori, le accessioni, le dipendenze, le pertinenze, le servitù attive e passive, se esistenti, e le parti comuni e condominiali, il tutto come all'Ente conferente pervenuto e dal medesimo goduto a tutt'oggi.

La società conferitaria viene immessa, da oggi, nel possesso giuridico e nella materiale disponibilità dei cespiti immobiliari in oggetto, con tutti i consequenziali effetti utili ed onerosi.

L'Ente conferente, come rappresentato, rinuncia all'ipoteca legale, esonerando l'autorità competente da ogni responsabilità al riguardo.

Infine, le parti, invocando le agevolazioni di cui all'art. 5 della Legge 168/1982 (imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) dichiarano che gli immobili conferiti ricadono in un piano di recupero di iniziativa pubblica convenzionata di cui all'art. 27 della L.457/1978 e che a società conferita sarà attuato il programma di recupero in oggetto.

Il bene non risulta gravato da formalità pregiudizievoli.

### **3. STIMA DEL BENE**

#### ***3.1 Premessa metodologica della stima***

La valutazione di un bene economico appartiene alla disciplina dell'estimo che ne insegna la metodologia e costituisce uno degli aspetti più importanti della economia.

La necessità di conoscere il valore di un bene ricorre ogni qualvolta esso deve soddisfare precise esigenze economiche, che non possono trovare riscontro nelle comuni cognizioni degli operatori economici. Purtroppo non è sempre agevole recepire la portata o la influenza dei vari fattori che presiedono alla formazione ed alla evoluzione del valore degli singoli beni.

Ciò significa che non esiste una sicura ed univoca base o scala di misura, che consenta al perito di operare senza tema di errore.

I beni economici sono tali proprio in virtù della loro intrinseca connessione al concetto del valore economico, il quale non potrà mai considerarsi entità assoluta ed incontestabile.

Ne consegue che la valutazione, o per meglio dire, il procedimento estimativo coinvolge, di norma, una serie di molteplici e variegati aspetti che sono sempre di difficile o complessa interpretazione, posto che essi attingono, di volta in volta, insieme ad elementi di natura tecnica ed economica, anche altri a base giuridica ed anche sociale, che inducono reciproche interdipendenze, più o meno palesi, ma sempre complesse e determinanti per un corretto giudizio di stima.

La valutazione di un bene economico rappresenta, perciò, un giudizio che, muovendo da determinate premesse, si sviluppa intorno ad una proposizione logica, la quale, alla fine, troverà la sua sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

### 3.2 Metodologia estimativa adottata e criteri di valutazione

Nell'affrontare la stima, si è fatto riferimento al principio dell'unicità del metodo di stima così come affermato da importanti autori come Famularo e il Medici che affermano: "nonostante la diversità apparente dei vari metodi, sostanzialmente il metodo è unico, perché si conclude sempre nei due momenti:

- 1) costruzione della scala dei prezzi:
- 2) inserimento in essa del bene da stimare.

Il giudizio di stima, viene espresso mediante l'applicazione del "metodo sintetico-comparativo", che consiste nello stabilire delle relazioni tra i valori, le caratteristiche dei beni simili presenti in loco ed il bene oggetto di stima, tenendo conto delle indagini di mercato dirette effettuate sul posto e presso alcune agenzie immobiliari e il "metodo di capitalizzazione dei redditi"

#### Criteri e metodi di stima – Valutazione dell'immobile

Al fine di poter verificare l'accuratezza del giudizio di stima, il valore del bene in oggetto verrà determinato adoperando ed effettuando una comparazione fra due diversi criteri di stima, di cui uno sintetico e un'altro analitico, per:

- comparazione diretta;
- capitalizzazione dei redditi;

Nella fattispecie, al fine di pervenire al richiesto giudizio di stima nel modo più possibile oggettivo e formulato sulla base del "principio della ordinarietà", alla fine si procederà al calcolo della media dei risultati conseguenti all'applicazione dei criteri de quibus che, a sua volta, potrà essere assunta quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'unità di misura per stabilire il valore dell'immobile, sarà il metro quadrato applicando la formula € x Mq, considerando come variabili le caratteristiche ambientali, le caratteristiche relative all'edificio e lo stato di conservazione.

I prezzi di mercato sono stati reperiti consultando i dati pubblicati dall' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e delle agenzie immobiliari che operano nella zona.

### 3.3 METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

La stima secondo il metodo "sintetico comparativo" è stata effettuata mediante indagini di mercato dirette effettuate sul posto e presso alcune agenzie immobiliari, per beni con caratteristiche analoghe.

Nel corso della stima, per calcolare il valore medio ordinario, viene utilizzato il metodo della stima Sintetico-Comparativa, prendendo in considerazione i prezzi commerciali praticati nella zona, in relazione al noto principio dell'ordinarietà, che si esprime con la seguente relazione:

$$Vm = Pu * Slc$$

dove:

**Pu** è il prezzo unitario rilevato sul mercato;

**Slc** è la superficie lorda convenzionale del bene oggetto di stima;

**Vm** è il valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore,

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto riferimento agli ultimi valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al II semestre del 2018, e quelli desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari per beni analoghi per tipologia, ubicazione superficie. Dai dati rilevati si è desunto il valore medio, che è stato considerato il valore di riferimento (Pu), pari ad **971,64 €/mq**.

La superficie (Slc) è stata determinata considerando il numero totale dei box pari a 18 e la singola superficie dei box pari a 14,00 mq per cui:

$$\text{Slc} = 14,00 \text{ mq} \times 18 = 252,00 \text{ mq}$$

### 3.3.1 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

#### VALORI OMI – Anno 2018 II Semestre

##### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200	L	3,5	5	N
Autonimesse	NORMALE	800	1000	L	3,5	4,5	N
Box	NORMALE	900	1000	L	3,5	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1600	1900	L	5,5	6,5	N

Valore medio OMI: 950 €/mq

#### VALORI AGENZIE IMMOBILIARE VENDITA

Descrizione	Ubicazione	SUPERFICIE	Prezzo	Prezzo €/mq
Box auto in area chiusa a Benevento centro vicinanze maxi parcheggio e uffici comunali. Dotato di cancello elettrico, corrente, impianto antincendio.	Benevento	15,00 mq	16.000,00	1.066,00
Locale garage	Benevento	20,00 mq	15.000,00	750,00
Garage in Via dei mulini	Benevento Via dei Mulini	20,00 mq	16.000,00	800,00
Ampio box garage piano terra 18mq in via Vanvitelli nei pressi del negozio Ricciardi.	Benevento Via Vanvitelli	18,00mq	18.000,00	1.000,00
Box auto deposito in via Mariani Benevento nelle vicinanze di uffici comunali, via del Pomerio, via Tiengo, Arco di Traiano	Benevento Via del Pomerio	23,00 mq	23.000,00	1.000,00
Ampio e comodo Garage BOX situato all'interno di un parco condominiale recintato ed automatizzato. Dispone di punto acqua condominiale e punto luce condominiale.	Benevento Via Calandra	20,00 mq	24.000,00	1.200,00
Box via del Pomerio	Benevento Via del Pomerio	27,00 mq	25.000,00	925,00
Box via Pontieri	Benevento Via Pontieri	17,00 mq	21.000,00	1.235,00
Garage via del Pomerio	Benevento Via del Pomerio	20,00 mq	19.000,00	950,00
Garage in vendita Via Salvemini Zona Mellusi Benevento	Benevento Via Salvemini	35,00 mq	35.000,00	1.000,00
Garage in via Vittime di Nassirya	Benevento Via Viale Nassirya	16,00 mq	16.000,00	1.000,00
Prezzo medio				<b>993,27</b>

Valore medio mercato immobiliare: 993,27 €/mq

Dai dati sopra ricavati si è ricavato il valore medio di vendita:

**Valore medio di vendita = (950+993,27)/2 = 971,64 €/mq**

Per cui alla luce di quanto sopra premesso :

(Pu) - Valore di riferimento: 971,64 €/mq

(Slc) - Superficie totale di riferimento: 252,00 mq

Dai dati sopra riportati :

$Vm = 971,64€/mq \times 252mq = \mathbf{€ 244.853,28}$

### 3.3.2 Coefficienti correttivi di stima

(Valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche)

Ai fini della relazione di stima si considerano:

“caratteristiche intrinseche”: il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'ubicazione, il clima,

“caratteristiche estrinseche”: l'ubicazione rispetto al centro cittadino, i vari servizi annessi, dei ritrovi, la presenza di vie di comunicazione, dei caselli autostradali, dei mercati, la salubrità della zona, i trasporti collettivi, la presenza di servizi pubblici, la percorribilità e raggiungimento dell'area ed i servizi primari.

COEFFICIENTI CORRETTIVI					
Descrizione	OTTIMO	BUONO	MEDIOCRE	SCADENTE	Coefficiente
CARATTERISTICHE AMBIENTALI - PUREZZA ARIA	1,20	1,0	0,9	0,8	1,0
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI -FERMATA AUTOBUS	1,20	1,0	0,9	0,8	1,0
CARATTERISTICHE FUNZIONALI	1,20	1,0	0,9	0,8	1,0
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA MENO DI VENTI ANNI	1,20	1,0	0,9	0,8	1,2
CONDIZIONE STATICA EDIFICIO	1,20	1,0	0,9	0,8	1
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA STANDARD	1,20	1,0	0,9	0,8	0,9
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO -	1,20	1,0	0,9	0,8	0,9
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO -	1,20	1,0	0,9	0,8	0,9
STATO DI CONSERVAZIONE ESTERNO -	1,20	1,0	0,9	0,8	0,9
ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE con Ascensore	1,20	1,0	0,9	0,8	0,9
				<b>Totale</b>	<b>0,97</b>

Dall'applicazione del coefficiente correttivo:

$$V_m = 244.853,28 \times 0,97 = \mathbf{€ 237.507,75}$$

### 3.4 METODO DI STIMA ANALITICO (CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

#### Criterio di stima

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è stato quello del sistema della capitalizzazione dei redditi. Più precisamente il valore di mercato è stato determinato dividendo il reddito netto che il capitale produce per un saggio di capitalizzazione.

La stima per capitalizzazione viene quindi effettuata mediante i seguenti cinque passaggi operativi:

1. La stima del reddito lordo ordinario;
2. La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
3. La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
4. L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
5. La formulazione del giudizio di stima

#### 3.4.1. Stima del reddito lordo ordinario (RI)

Per la stima del reddito lordo traibile dal bene si è fatto riferimento al valore medio generato dai prezzi di locazione riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI anno 2018 (II semestre) e quelli

desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari per beni analoghi per tipologia, ubicazione superficie.

### VALORI OMI di Locazione – Anno 2018 Il Semestre

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200	L	3,5	5	N
Autonimesse	NORMALE	800	1000	L	3,5	4,5	N
Box	NORMALE	900	1000	L	3,5	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1600	1900	L	5,5	6,5	N

Per il valore di riferimento è stata considerata la media tra il valore minimo ed il valore massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare così come disposto per gli immobili diversi dalle abitazioni (allegato Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 (in G.U. n. 182 del 7.08.2007, al punto 1.3)

**Valore medio 4,00 €/mq**

### VALORI AGENZIE IMMOBILIARE LOCAZIONE

Descrizione	Ubicazione	Superficie	Prezzo€/mese	Prezzo €/mq
garage con accessi motorizzati	Benevento Via Salvator Rosa	22,00 mq	90,00	4,09
GARAGE – BOX AUTO	Benevento Via Piermarini	30,00 mq	130,00	4,33
GARAGE – BOX AUTO	Benevento Via Calandra	30,00 mq	150,00	5,00
GARAGE – BOX AUTO	Benevento Via Napoli	32,00mq	110,00	3,44
GARAGE – BOX AUTO	Benevento Via Pietro Collevaccino	20,00 mq	100,00	5,00
BOX AUTO	Benevento Via del Pomerio	16,00 mq	100,00	6,25
BOX AUTO	Benevento Via del Pomerio	23,00 mq	120,00	5,22
Prezzo medio				<b>4,76</b>

**Valore medio di locazione  $(4,00+4,76)/2= 4,38$  €/mq**

Pertanto, considerando il valore medio di locazione pari a **4,38 €/mq** e la superficie di ogni singolo box auto di 14,00 mq e un numero di box pari a 18, si determina:

Superficie totale = 14,00 mq x 18 = 252,00 mq

e il seguente importo mensile:

**RI(mensile) = 4,38€/mq x 252mq = € 1.103,76 mensili**

Considerati 12 mesi annui si determina il seguente importo annuo:

**RI(annuo) = 1.103,76 x 12 = € 13.245,12 annui**

### **3.4.2. Stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto**

Il reddito capitalizzabile o reddito netto (Rn) è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (S spese in detrazione) :

$$Rn = RI - S$$

A questo riguardo, vengono stimate per comparazione e quantificate forfettariamente le spese a carico della proprietà con una percentuale pari al 15% del ricavato.

Detraendo al ricavo lordo i costi delle spese generali stimati in ulteriori 15% si ottiene il seguente valore finale annuo per l'occupazione :

$S = €13.245,12 * 0,30 = € 3.973,54$  annui

pertanto:

$Rn = €13.245,12 - €3.973,54 = € 9.271,58$  annui

### **3.4.3 Stima del saggio di capitalizzazione ordinario**

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono **aggiunte e detrazioni**

$$r = rm + \Sigma A - \Sigma D$$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato. Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata ai margini del un centro cittadino, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un 4%

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura (vedi **Orefice Marcello** autore del testo di Estimo Civile ed. UTET 2007)

### **3.4.4 Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile**

Riferendosi sempre a quanto indicato dal prof. Orefice, il valore indicato dovrà essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano:

## Valore attribuito

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti (range +- 0,22%):	-0,18%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (range +- 0,28%):	-0,10%
Quota rispetto al piano stradale (range +- 0,08%):	-0,08%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (range +- 0,12%):	-0,10%
Suscettibilità di trasformazioni (range +- 0,04%):	-0,04%

**3.4.5 Valore finale del saggio di capitalizzazione**

$$r = 4 - 0,18 - 0,10 - 0,08 - 0,10 - 0,04 = 3,50 \%$$

Formulazione del giudizio di stima

Si determina infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

$$Vm = Rn / r$$

$$Vm = \frac{\text{€ } 9.271,58 \times 100}{3,50} = \text{€ } 264.902,29$$

**4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA****4.1 Giudizio di stima**

Il valore di mercato del compendio dei beni è stato determinato adoperando due criteri di stima sintetizzati nella successiva tabella, che riporta anche le differenze in termini percentuali rispetto al valore medio che sarà assunto quale più probabile valore di mercato.

VALORE DI MERCATO DEL BENE	
Metodo	Valore euro
Sintetico comparativo	237.507,75
Analitico per capitalizzazione dei redditi	264.902,29
<b>Valore medio di mercato: 251.205,02</b>	

All'attualità, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è quindi pari ad € **251.205,02** in cifra tonda € **250.000,00**

## 5. CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto ha proceduto alle necessarie operazioni richieste al solo scopo di dedurre la verità con l'atto peritale determinando complessivamente il *"più probabile valore di mercato"* dei beni stimati pari ad euro **250.000,00**

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione, ed

### ASSEVERA

Ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuti della presente perizia.

Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

*Montemiletto, 4 settembre 2019*

In fede

**Il tecnico stimatore**  
*Arch. Alessandro Bellarosa*



### Allegati:

**ALLEGATO 01:** Documentazione fotografica

**ALLEGATO 02:** Visura catastale aggiornata al 23/08/2019

**ALLEGATO 03:** Elaborato planimetrico catastale "tipo mappale"

**ALLEGATO 04:** Delibera del Consiglio Comunale n.64 del 19 luglio 2010

**ALLEGATO 05:** Verbale di assemblea del 27.09.2010

**ALLEGATO 06:** Attestazione di Agibilità

# A.M.T.S. S.p.A.

Via Santa Colomba nn.139/141, 82100 Benevento

R.E.A. BN – 95207

P.iva 01112690621

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

BOX IN VIA VITTIME DI NASSIRYA (catastalmente via del Pomerio)

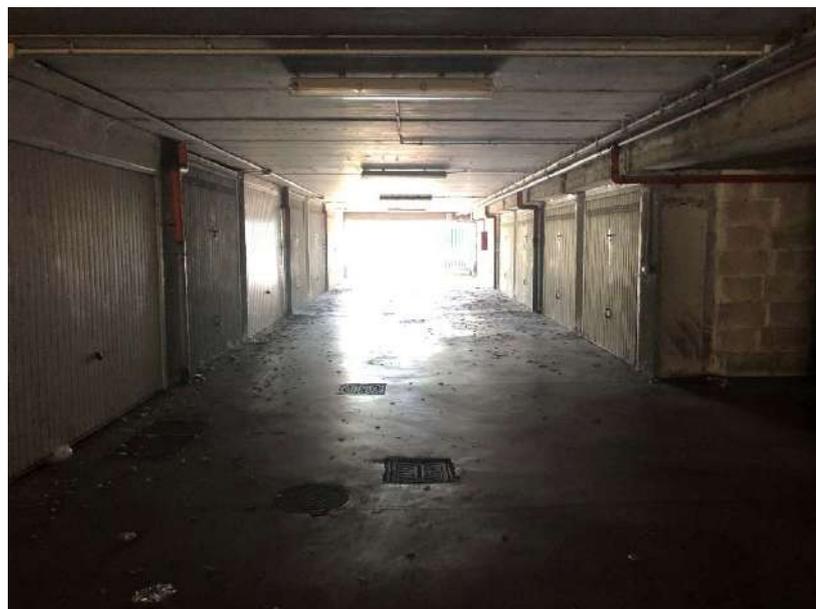
SETTEMBRE 2019

---

## ALLEGATO 01

---

### Documentazione fotografica





# A.M.T.S. S.p.A.

Via Santa Colomba nn.139/141, 82100 Benevento

R.E.A. BN – 95207

P.iva 01112690621

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

BOX IN VIA VITTIME DI NASSIRYA (catastalmente via del Pomerio)

SETTEMBRE 2019

---

## ALLEGATO 02

---

**Visura catastale aggiornata al 23/08/2019**

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: A.M.T.S. S.P.A.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti nel comune di BENEVENTO ( Codice: A783) Provincia di BENEVENTO</b> <b>A.M.T.S. S.P.A. con sede in BENEVENTO C.F.: 92010610621</b>

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		80	273	16	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 16 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		80	273	17	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 16 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		80	273	18	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 16 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		80	273	21	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 16 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		80	273	23	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 16 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		80	273	26	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 16 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		80	273	27	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 16 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		80	273	28	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		80	273	29	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 41,21</b>	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2019

10		80	273	30	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11		80	273	31	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12		80	273	32	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
13		80	273	33	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
14		80	273	34	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
15		80	273	35	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
16		80	273	47	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
17		80	273	48	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
18		80	273	49	2		C/6	3	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 41,21	VIA DEL POMERIO SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 6: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 7: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2019

- Immobile 8: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 9: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 10: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 11: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 12: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 13: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 14: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 15: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 16: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 17: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 18: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Totale: m² 252 Rendita: Euro 741,78**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A.M.T.S. S.P.A. con sede in BENEVENTO	92010610621*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/10/2010 Repertorio n.: 37639 Rogante: ROMANO AMBROGIO Sede: BENEVENTO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 8706.1/2010)			

Unità immobiliari n. 18

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# A.M.T.S. S.p.A.

Via Santa Colomba nn.139/141, 82100 Benevento

R.E.A. BN – 95207

P.iva 01112690621

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

BOX IN VIA VITTIME DI NASSIRYA (catastalmente via del Pomerio)

SETTEMBRE 2019

---

## ALLEGATO 03

---

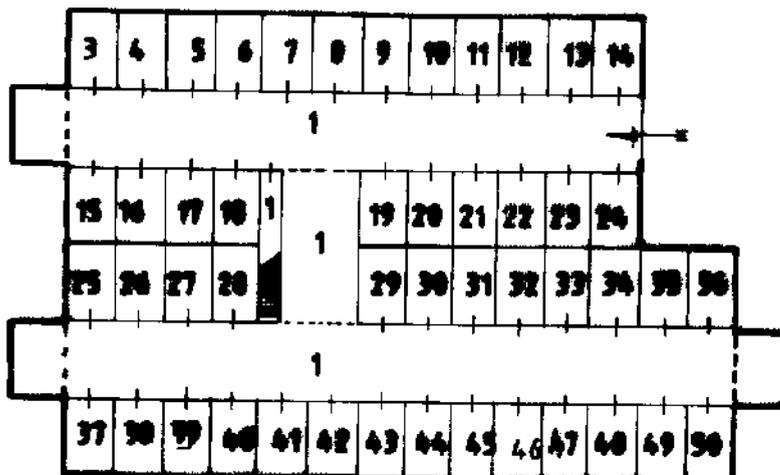
**Elaborato planimetrico catastale – “tipo Mappale”**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	De Cicco Vincenzo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Benevento	N. 381

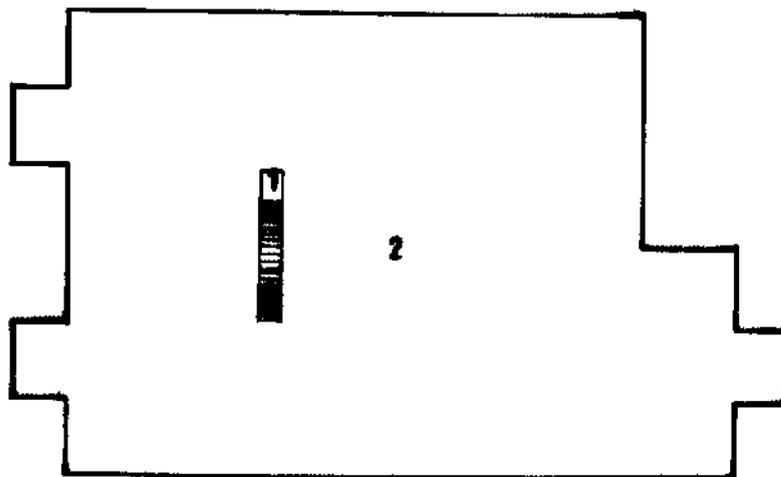
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Benevento**

Comune di Benevento	Protocollo n. BN0157860 del 21/11/2005
Sezione: Foglio: 80 Particella: 273	Tipo Mappale n. 176990 del 02/02/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2019 - Comune di BENEVENTO (A783) - < Foglio: 80 - Particella: 273 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti