

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **175/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIETTA CUBELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Ing. Francesco Paolo Corsano  
**Codice fiscale:** CRSFNC79M09A399H  
**Studio in:** Contrada Petrarra 18/b - 83031 Ariano Irpino  
**Telefono:** 3440154779  
**Email:** francorsano@gmail.com  
**Pec:** francescopaolo.corsano@ingpec.eu





**(Allegato N°8)**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

██████████ Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni,

- foglio **32**, particella **198**, subalterno **3**, indirizzo via San Martino 109, scala A3, piano T, comune MONTESARCHIO, categoria **C1**, classe 2, consistenza 42 mq, superficie 44 mq, rendita **€ 401,29 €**

**Corpo:** B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

██████████ Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

- foglio **32**, particella **198**, subalterno **37**, indirizzo via San Martino, piano T, comune MONTESARCHIO, categoria **C6**, classe 4, consistenza 20 mq, rendita **€ 63.01**

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Corpo:** B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

**Possesso:** Occupato dalla

[REDACTED]  
con contratto di locazione stipulato in data 09/05/2025 [REDACTED] con  
cadenza mensile, Registrato a Agenzia delle Entrate di Benevento il 14/05/2025 ai  
nn.002894-serie 3T Tipologia contratto: annuale, scadenza 09/05/2026

## 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Corpo:** B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Corpo:** B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Corpo:** B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Corpo:** B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via San Martino 109 - Montesarchio (BN)

**Lotto:** 1

**Valore complessivo intero:** € 47.453,64

Beni in **Montesarchio (BN)**  
Località/Frazione  
via San Martino 109

**Lotto: 1**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Negozio (cartoleria) - piano T.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in via San Martino 109**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: SEPARZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 32, particella 198, subalterno 3, indirizzo via San Martino 109, scala A3, piano T, comune MONTESARCHIO, categoria C1, classe 2, consistenza 42, superficie 44, rendita € 401,29 € (*Allegato N° 6\_1*)

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**assenza del vano adibito a bagno, posto in fondo a destra, e della piccola superficie posta in alto, dove vi sono 2 feritoie, che danno sul piano di copertura dei box posteriori**

Regolarizzabili mediante:

AGGIORNAMENTO TRAMITE DOC.FA

Descrizione delle opere da sanare:

- va riportato in planimetria il bagno e la piccola superficie rialzata che si affaccia sulla copertura dei box posteriori:

AGGIORNAMENTO TRAMITE DOC.FA + oneri professionali: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La planimetria del corpo A (**Allegato N°6\_4**) presenta una **MINIMA** difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi: essa, rispetta, fedelmente, le dimensioni reali del perimetro dell'immobile e nella visura catastale (**Allegato N° 6\_1**) è indicata l'esatta categoria catastale C1, sulla base della attuale destinazione d'uso dell'immobile. Nella planimetria va soltanto riportata la presenza di un piccolo WC (2mq circa), posto in fondo a destra e della minima superficie rialzata posteriore (circa 5,4 mq), dove vi sono i 2 feritoie che danno sulla copertura dei box posteriori. Come verrà indicato più dettagliatamente, nelle note relative alla conformità catastale del CORPO B, la parete di confine che delimita il CORPO A dal CORPO B è stata, abusivamente, parzialmente abbattuta. Essa va ricostruita senza effettuare alcun aggiornamento catastale che preveda l'accorpamento del CORPO A con il CORPO B e conseguente aumento sensibile della rendita catastale: questa soluzione, risulta per il sottoscritto, la meno onerosa e la più rapida da attuare.

**Identificativo corpo: B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via San Martino 109**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/10000** di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: SEPARZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 32, particella 198, subalterno 37, indirizzo via San Martino, piano T, comune MONTESARCHIO, categoria C6, classe 4, consistenza 20, rendita € 63.01 (**Allegato N° 6\_2**)

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**PER IL CORPO B SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**Informazioni in merito alla conformità catastale:

La planimetria del corpo B (**Allegato N° 6\_5**) rispecchia fedelmente le dimensioni reali del perimetro dell'immobile a meno della parete che la divide dal NEGOZIO antistante (CORPO A), la quale è stata abusivamente abbattuta, parzialmente, come anticipato nelle note relative alla conformità catastale del CORPO A. Come verrà specificato nella sezione relativa agli abusi edilizi, essendo il CORPO B un box/autorimessa, possedendo esso, ad oggi, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un locale di categoria catastale C6 (**Allegato N° 6\_2**), non essendo state apportate in esso modifiche interne significative, NON esistendo ad oggi alcun certificato di agibilità che gli consenta di essere destinato ad uso retrobottega, ossia come unità accessoria dell'unità immobiliare antistante, risulta meno oneroso (es. aggiornamento catastale che preveda un accorpamento del CORPO A con il CORPO B, aumento significativo della rendita catastale totale) e sicuramente più rapido ricostruire la parete succitata, abusivamente abbattuta. Pertanto, NON si rende necessario nessun aggiornamento catastale né in termini di planimetria né in termini di categoria catastale, ma va ricostruita la parete divisoria posta a confine tra il CORPO B ed CORPO A.

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

Il LOTTO 1 è composto da due immobili: un negozio (CORPO A) ed un'autorimessa/box ad esso retrostante (CORPO B) e ricade all'interno del super condominio denominato "Parco dei Ciliegi" sito a Montesarchio(BN) in via San Martino.

Il **CORPO A** è un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) a pianta rettangolare di superficie commerciale pari a circa 44 mq e superficie utile netta pari a circa 40 mq, identificato catastalmente dai seguenti rif.ti cat.li: fg **32**, p.lla **198**, sub **3**, cat. C1, ubicato al piano terra, con altezza utile interna pari a circa 3,5 m. Ad esso si accede dall'ingresso posto sulla via san Martino e precisamente all'altezza del numero civico 109. Esso fa parte dell'edificio A3 che a sua volta fa parte del succitato compendio immobiliare di 14 fabbricati di tipologia A, B, C, denominato "Parco dei Ciliegi".

Il **CORPO B** è un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) a pianta pseudo-quadrata di superficie commerciale pari a circa 20 mq e superficie utile netta pari a circa 19 mq i cui rif.ti catastali sono : fg. **32**, p.lla **198**, sub **37**, cat. **C6** ed utile interna pari a 2,5 m.

Esso è ubicato al piano terra, immediatamente a sinistra del punto di accesso dell'edificio A3, dove vi è l'androne che conduce al vano scala/vano ascensore del succitato edificio ed è adiacente al CORPO A. Ad esso si accede dalla parte posteriore del succitato edificio A3. Esso è uno dei 24 box, ubicati al piano T, a ridosso della struttura portante degli edifici A1, A2 ed A3, nella sua parte posteriore.

Il LOTTO 1 confina (**Allegato N° 6\_3**):

- a **SUD-OVEST** con la via San Martino;
- a **NORD-EST** con il viale interno del super-condominio "Parco dei Ciliegi";
- a **NORD-OVEST** e **SUD-EST** con altri immobili facenti parte dell'edificio A3 del super-condominio "Parco dei Ciliegi"

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:**

- Supermercato PAM via San Martino 2 (300 m) (BUONA),
- Supermercato CONAD, via San Martino 64 (230 m) (BUONA),
- Farmacia Izzo snc via Angelo Domenici (1,9 Km) (BUONA),
- Scuola I.C.Montesarchio I°, G, Via Giacomo Matteot (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:**

- BENEVENTO (20 Km),
- NAPOLI (48 Km),
- CASERTA (32 Km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale Taburno-Camposauro.

**Attrazioni storiche:** Castello e Torre di Montesarchio, Museo Archeologico Nazionale del Sannio Caudino..

**Principali collegamenti pubblici:** Casello di Caserta Sud-Marcianise, A1 - Autostrada 41 Km, Casello di Benevento, Autostrada dei Due Mari, 830 33 Km, S. Martino VC - Montesarchio - Pannarano San Martin 3 Km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Negozio (cartoleria) - piano T  
 Negozi, botteghe [C1] sito in Montesarchio (BN), via San Martino 109

Identificativo corpo: B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T  
 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montesarchio (BN), via San Martino 109

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione, stipulato in data 09/05/2025 [REDACTED] (per anno) con cadenza mensile (**Allegato N° 10\_2**).

Note:

*Il contratto di locazione, inizialmente, NON esistente, è stato stipulato durante la procedura esecutiva immobiliare.*

ESSO NON È OPPONIBILE ALLA PROCEDURA IN QUANTO STIPULATO IN DATA SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO.

*Esso ha una durata, ai soli fini di tassazione, pari ad 1 anno: la sua durata è transitoria a partire dal 09/05/2025 fino all'eventuale aggiudicazione del compendio pignorato.*

[REDACTED], è stato determinato dal sottoscritto CTU nel corso delle sue operazioni peritali, previa richiesta del Giudice Dott.ssa Antonietta Cubelli (**Allegato N° 10\_1**).

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento il 14/05/2025 ai nn.002894-serie 3T Tipologia contratto: annuale, scadenza 09/05/2026

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA GIUDIZIALE ATTIVA

a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.** contro [REDACTED]; iscritto/trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/04/2024 ai nn. 5288/359;

Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 47349,16.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

PIGNORAMENTO

a favore di **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC.** contro [REDACTED] iscritto/trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BENEVENTO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/12/2024 ai nn. 14390/11651.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Negozio (cartoleria) - piano T
- B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

---

**Identificativo corpo: A - Negozio (cartoleria) - piano T**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Montesarchio (BN), via San Martino 109**

**Identificativo corpo: B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montesarchio (BN), via San Martino 109**

---

### Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**98,04€** (spazi comuni super condominio) + **4,19€** (fabbricato A3) + **11,45€** (assicurazione annuale fabbricato A3).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**

RIFACIMENTO TRATTO FOGNARIO NELLA PARTE POSTERIORE DEL FABBRICATO C1B (non ancora appaltato): 0,00 €

### Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- Spazi comuni:
  - quote ordinarie: **328,43 €**
  - quote straordinarie: **56,05 €**;
- fabbricato A3:
  - **0 €**;

### Millesimi di proprietà:

- spazi comuni: 2,72 millesimi [**2,37** (CORPO A) - **0,35** (CORPO B)];
- fabbricato A3: **27,920** millesimi (relativi ai corpi A + B)

*(Allegati N° 5\_1\_0, 5\_1\_1, 5\_2\_0, 5\_2\_1)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** PRESENTE *(Allegati N° 3\_0, 3\_1, 3\_2)*

**Indice di prestazione energetica: D**

**Note Indice di prestazione energetica:**

*l'APE, ovviamente, è relativa al solo CORPO A (NON necessaria per il CORPO B), è stata prodotta durante le operazioni peritali, in quanto mancante e necessaria per la stipula del contratto di locazione*

*(EPgl,nren 290,54 kWh/m<sup>2</sup> anno)*

*(EPgl,ren 189,56 kWh/m<sup>2</sup> anno)*

*(Emissioni di CO2 68,54 Kg/m<sup>2</sup> anno)*

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario: [dal 10/08/2004 ad oggi]**

✓ [redacted] attuale proprietario (1000/1000)

In forza di atto di compravendita  
a rogito di notaio M.Capone, in data 10/08/2004, ai nn. 69741; trascritto in data 08/09/2004, ai  
nn. 12880/8007.

Note:

la [redacted] acquistava in tale data i diritti di proprietà pari ai 16/18 dei  
beni staggiti: nello specifico acquistava i 12/18 dalla madre [redacted], i  
[redacted]; i 2/18 dal fratello [redacted], i  
2/18 dalla sorella [redacted]

**Titolare/Proprietario: [dal 12/03/1995 al 10/08/2004]**

✓ [redacted]

(12/18 di proprietà),

✓ [redacted]

(2/18 di proprietà),

✓ [redacted]

(2/18 di proprietà),

✓ [redacted]

(2/18 di proprietà)

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

registrato presso Ufficio del Registro di Benevento, in data 11/09/1995, ai nn. 58/549;

trascritto in data 02/03/2000, ai nn. 2387/2080.

Note:

*Seconda denuncia di successione:*

*Registrato presso Ufficio del Registro di Benevento, in data 02/08/2004 numero 44, volume 723, trascritta il 21/10/2005 al numero RG 16187 e numero RP 9613.*

*Prima del 11/09/1995 i titolari dei beni staggiti erano di [redacted]*

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Negozio (cartoleria) - piano T
- B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **N°687 del 28/06/1973 (Allegato N°11\_1)**

Intestazione: Signori **D'Ambrosio Bartolomeo, Marcello e Rosalba** (successivamente volturata in data 28/07/1978 a favore della **MAR-VIL srl**)

Tipo pratica: **LICENZA EDILIZIA**

Per lavori: **COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO NELLA PROPRIETÀ D'AMBROSIO SULLA STRADA PROV.LE IRPINA**

Oggetto: **NUOVA COSTRUZIONE**

Presentazione in data 19/06/1973

Rilascio in data 28/06/1973 al n. di prot. 7052

Abitabilità/agibilità in data 22/05/1979 (**Allegato N°11\_4**)

NOTE:

*Nella documentazione edilizia, reperita dal sottoscritto CTU, relativamente a tale concessione edilizia, vi sono i seguenti documenti:*

*- Accertamento tecnico del 13/06/1977 per fine lavori dei fabbricati A1,A2,A3 e B9 di cui alla L.E. 687 del 28/06/1973 a cura dell'Ing. Pellegrino Iglio (dove per i corpi di fabbrica A1,A2 ed A3 si evidenzia l'abuso dei box auto posteriori che sono stati edificati a ridosso dei corpi di fabbrica succitati al piano T in luogo del piano s1) (**Allegato N°11\_2**)*

*- Rapporto del Genio Civile di Benevento del 05/06/1978, a seguito del sopralluogo del Geom. Attilio Carretti, inerente ai fabbricati A1, A2 ed A3 e B7, B8 e B9 in cui si evidenzia la NON necessità di applicazione di provvedimenti sanzionatori in merito alla legge sismica n°64/1974 e che, per i corpi di tipo A, nel complesso, a meno dell'abuso riguardante i box auto posteriori e della destinazione del piano mansarda, i lavori sono stati eseguiti in conformità con i progetti presentati. (**Allegato N° 11\_3**)*

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Negozio (cartoleria) - piano T
- B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

Numero pratica: **N°2088 del 22/11/1980 (Allegato N°12)**

Intestazione: **Condominio A1, A2, A3**

Tipo pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA**

Per lavori di: **TRASFORMAZIONE DI UNA FINESTRA IN PORTA (SOLO EDIFICIO A2: QUELLO CENTRALE)**

Oggetto: **VARIANTE**

Presentazione in data 13/09/1980 al n. di prot. 11540

Rilascio in data 22/11/1980

**NOTE:**

*la concessione edilizia non riguarda i corpi A e B né tantomeno l'edificio A3 a cui tali corpi appartengono, ma viene presentata dal sottoscritto CTU per completezza e perché mostra, inoltre, nei suoi grafici allegati, non solo l'area su cui sorge il super-condominio, denominato "Parco dei Ciliegi" (all'epoca su tale area esistevano soltanto gli edifici di tipo A, B e non quelli di tipo C, ossia 10 dei 14 edifici presenti ad oggi) ma, soprattutto, perché mostra lo stato dell'arte dei box realizzati a piano T nella parte posteriore degli edifici di tipo A conforme a quello osservato dal sottoscritto in fase di sopralluogo*

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Negozio (cartoleria) - piano T
- B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

Numero pratica: N°3274 del 1988 (**Allegato N°13**)

Intestazione: **Ditta Mar. Vill. srl**

Tipo pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA**

Per lavori di: **COSTRUZIONE DI LOCALI PER DEPOSITO-AUTORIMESSA**

Oggetto: **VARIANTE**

Presentazione in data 06/06/1988

Rilascio in data -

**NOTE:**

*Questo titolo edilizio non riguarda strettamente i CORPI A e B e né l'edificio A3, a cui tali corpi appartengono, ma, mostra un dettagliato calcolo delle volumetrie del costruito. In tale calcolo dettagliato, emerge come la somma della volumetria totale realizzata fino alla presentazione di tale titolo edilizio e del volume in progetto dei nuovi box-depositi da realizzarsi, con tale concessione in variante, fosse, anche se per pochissimo, al di sotto della soglia della massima volumetria consentita nella zona dove sorgeva tale super-condominio. Infatti, stante la superficie totale del lotto, ossia 22.000 mq e l'indice di fabbricabilità di 3 mc/mq della zona urbanistica C, in cui ricadeva l'area nel 1988, la massima volumetria ammessa era di 66.000 mc; ebbene la somma della volumetria realizzata + quella in progetto era pari a 65988 mc. In tale elenco delle volumetrie dell'edificato viene indicato, tra gli altri, il volume realizzato dei box posti al piano T, appartenenti agli edifici A1, A2 ed A3 (954,50 mc). Uno di tali box è il CORPO B. Da tale calcolo si evince la conformità urbanistica degli edifici facenti parte del parco dei ciliegi*

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Negozio (cartoleria) - piano T
- B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**1) Il CORPO A, di forma rettangolare, è stato ricavato nel piano T del fabbricato A3 nel luogo dove era previsto l'ingresso sia anteriore sia posteriore del fabbricato A3, secondo i grafici di progetto della L.E. 687 del 1973, ossia dove era stata prevista l'ubicazione dell'androne di tale edificio.**

Regolarizzabili mediante:

**CILA TARDIVA (o CILA in SANATORIA) ai sensi dell'art. 6-bis del T.U.E. - DPR 380/2001 (versione aggiornata a febbraio 2025) + oneri professionali**

Descrizione delle opere da sanare:

Riportare graficamente l'esatta situazione attuale del CORPO A, all'interno della pianta di progetto del fabbricato A3, in termini di muri perimetrali e suddivisione spazi interni

ONERI PROFESSIONALI: € 1.000,00

SANZIONE (1.000 € ridotta ad 1/3): € 333,33

Oneri Totali: € 1.333,33

Note:

*Questo abuso non comporta aumento di volumetria nè aumento di superficie coperta, rispetto a quella assentita.*

**2) Assenza di parete divisoria in comune con il box-deposito retrostante (CORPO B)**

Regolarizzabili mediante:

**ricostruzione di porzione di parete abbattuta**

Descrizione delle opere da sanare:

ricostruzione di porzione di parete abbattuta

Costo di costruzione parete divisoria: € 371,25

Oneri Totali: € 371,25

Note:

*Le spese di ricostruzione di tale parete sono da suddividersi al 50% con il CORPO B. Il costo di costruzione medio per mq, considerato dal sottoscritto, compreso di rifinitura ed intonacatura e tinteggiatura è pari a 90 €/mq. La superficie da ricostruire è pari a 8,25 mq. Pertanto il costo totale di ricostruzione della parete è pari a 742,5€. Per il corpo A il costo è pertanto pari a 371,25 €*

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

note:

*La parete posteriore del CORPO A, in comune con il CORPO B, che separava questi due ultimi corpi, è stata parzialmente abbattuta (tranne il tratto all'altezza del bagno).*

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Negozio (cartoleria) - piano T

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Il CORPO B è ubicato al piano T, a ridosso della parte posteriore del negozio (CORPO A) invece che al piano S1, come indicato nella L.E. 687 del 1973.

Regolarizzabili mediante:

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ai sensi dell'art.36-bis del T.U.E. DPR 380/2001 (versione aggiornata al febbraio 2025) + oneri professionali**

Descrizione delle opere da sanare:

Riportare il CORPO B, al piano T

oneri professionali: **€ 1.000,00**

OBLAZIONE: **€ 1.840,70**

Oneri Totali: **€ 2.840,70**

Note:

*OBLAZIONE: pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. (Allegato N° 14\_3)*

2) Assenza di **parete divisoria** in comune con il negozio antistante (CORPO A)

Regolarizzabili mediante:

ricostruzione di porzione di parete abbattuta

Descrizione delle opere da sanare:

ricostruzione di porzione di parete abbattuta

Costo di costruzione parete divisoria: **€ 371,25**

Oneri Totali: **€ 371,25**

Note:

*Le spese di ricostruzione di tale parete sono da suddividersi al 50% con il CORPO A. Il costo di costruzione medio per mq, considerato dal sottoscritto, compreso di rifinitura ed intonacatura e tinteggiatura è pari a 90 €/mq. La superficie da ricostruire è pari a 8,25 mq. Pertanto, il costo totale di ricostruzione della parete è pari a 742,5€. Per il corpo B il costo è pertanto pari a 371,25 €*

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

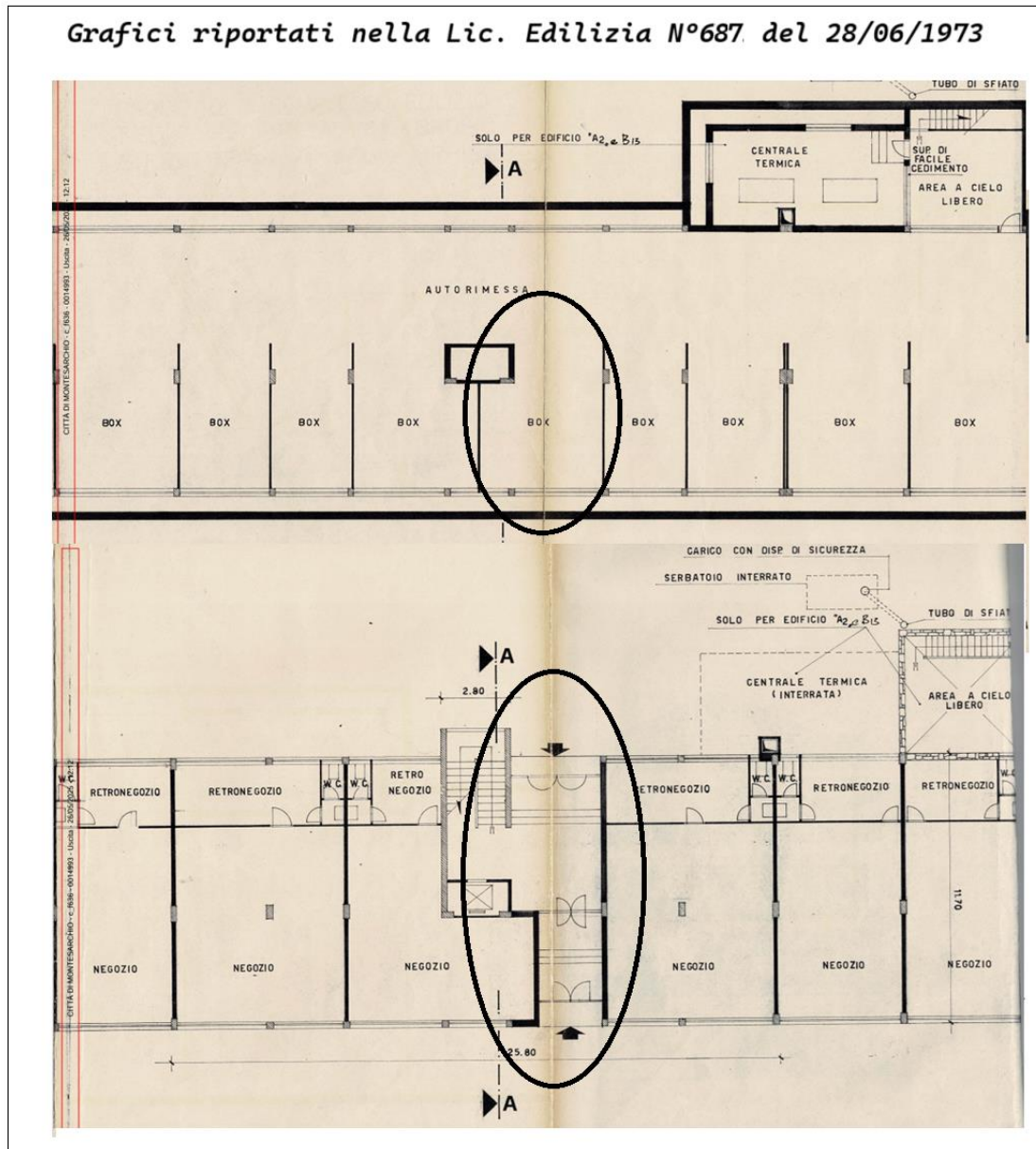
note:

*Tutti i 24 box appartenenti agli edifici A1, A2, A3, tra cui anche il CORPO B, appartenente all'edificio A3, nella documentazione edilizia presente nella L.E. N° 687 del 1973, dovevano essere interrati, ossia posti al piano s1. Essi, invece, sono stati ubicati al piano T a ridosso dei vani destinati a negozio, creando un corpo di fabbrica aggiuntivo che corre per tutta la lunghezza dello stabile A1+A2+A3, creando un ingombro posteriore di larghezza pari a 3,45 m ed un'altezza lorda di circa 2.75 m. Tale corpo aggiuntivo posto a ridosso della struttura portante costituente gli edifici A1+A2,+A3, poggiato ad esso, incorpora i 3 ingressi ed il vano per la centrale termica. Più precisamente, per ridurre la volumetria totale del costruito, che dal calcolo presente nella C.E. N°3278 del 1988, allegato in tale perizia, era al limite della soglia massima di volume realizzabile (secondo il regolamento urbanistico dell'epoca), i box sono stati incassati, all'interno del corpo di fabbrica A1+A2+A3 originario, di circa 1.5 m (a discapito della superficie origina-*

ria dei negozi), consentendo ai box di avere una profondità di circa 5 m. Il sottoscritto precisa che si è limitato ad indicare l'abuso, ai sensi di quale legge/articolo esso possa essere sanato ed il relativi costi, limitatamente al CORPO B. Tuttavia, l'irregolarità edilizia del CORPO B si iscrive in un contesto più ampio, comune anche a tutti i restanti 23 box degli edifici A1, A2, A3: affinché il Comune di Montesarchio(BN) possa concedere una sanatoria, bisognerebbe presentare un permesso di costruire in sanatoria totale, volto a sanare cioè l'abuso edilizio presente in tutti i box.

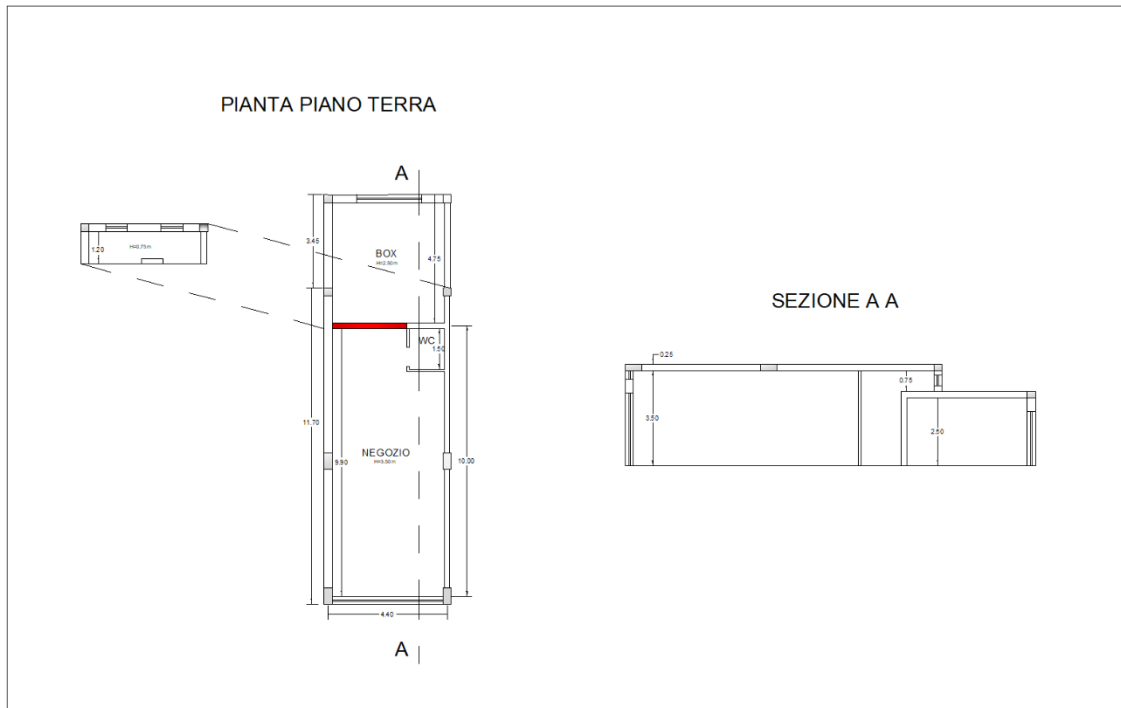
**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T



(Allegato N°14\_1 - CORPO B ed A)

Stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo (26/03/2025)



(Allega-

In **rosso** è riportata la porzione di muro divisorio abbattuta. Il sottoscritto allega alla presente perizia anche il file in formato .dwg con in cui vi sono riportati i grafici in pianta e sezione che rappresentano lo stato dei luoghi relativo ai CORPI A e B attuale (**Allegato N° 14\_2\_2**)

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	<b>P.U.C. (ex L.R.16/2004 e ss.mm.ii.) : Piano Urbanistico Comunale</b>
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N.35 del 01/12/2022
Zona omogenea:	<b>ZONA B1 - Completamento del tessuto urbano consolidato (Allegato N° 9_1)</b>
Norme tecniche di attuazione:	<p>- <b>Carta delle aree di interesse storico archeologico:</b> entrambi i corpi A e B ricadono in "Area Archeologica di tipo B" (comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza archeologica). <b>(Allegato N° 9_2)</b></p> <p>- <b>Piano Territoriale Paesistico (PTP), Ambito Massiccio del Taburno, Piano Parco Regionale del Taburno :</b> entrambi i corpi A e B ricadono in zona R.U.A. (Recupero Urbanistico Edilizio e restauro paesistico ambientale <b>(Allegato N° 9_3)</b>.</p> <p>dalle NTA: <b>art. 23 - zona B1</b></p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<b>SI</b>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	<b>SI</b>
Se si, di che tipo?	<b>Non specificato</b>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	<b>1,35 mc/mq</b>
Rapporto di copertura:	<b>0,60</b>
Altezza massima ammessa:	media degli edifici esistenti al contorno, fino ad un max di 10,00 m. Nel caso di edificazione in aderenza, per altezza media degli edifici al contorno si intende l'altezza dei soli fabbricati in aderenza, con limite max di 10,00 m.
Volume massimo ammesso:	<b>66.000 mc</b>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<b>Df = 10,00 m (o in aderenza per costruzioni a confine) Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate) Ds = si applica l'art.9 delle presenti Norme di Attuazione.</b>

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA;**

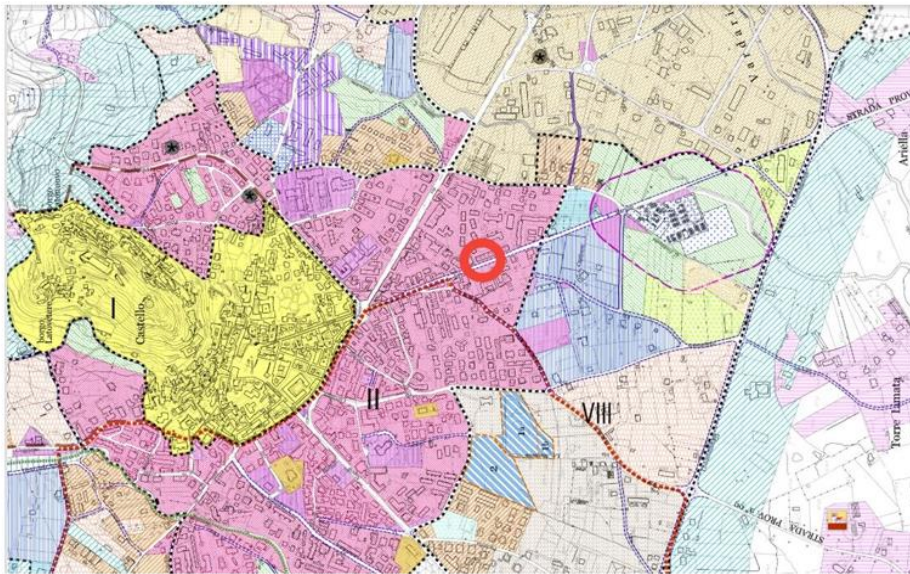
**note:**

In relazione al calcolo sulla volumetria massima ammessa, il sottoscritto ha tenuto in considerazione come superficie quella su cui sorge il super condominio "Parco dei Ciliegi": ossia 22.000 mq e come Indice di Fabbricabilità Territoriale, quello relativo all'epoca in cui risale l'ultimo titolo edilizio relativo a tale super condominio (1988), ossia 3,00 mc/mq.

Il volume massimo ammesso, pertanto, era di 66.000 mc e quello realizzato all'epoca (uguale a quello presente oggi) era di 65988 mc. Ad oggi, non vi è alcuna residua potenzialità edificatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A - Negozio (cartoleria) - piano T
- B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T



**LEGENDA**

 Zona B1 - Completamento del tessuto urbano consolidato

**AMBITI DI ATTUAZIONE COORDINATA**

 Ambito consolidato , via Napoli - via Benevento - via Vitulanese  
espansione dell'abitato del novecento



Città di  
**MONTESARCHIO** (Bn)

**PUC**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

OGGETTO: Adeguato ai pareri resi dagli organi tutori e alla "dichiarazione di coerenza" della Provincia di BN

PROGETTO URBANISTICO: in. arch. P. CASTELLO

PROGETTO ARCHITETTONICO: in. arch. Andrea Ferraro

PROGETTO ARCHITETTONICO: in. arch. Marco Casati

PROGETTAZIONE ACQUEDOTTI: in. arch. Stefano Caputo (assente in consiglio)

**DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

**DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**NOTE TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ATTI DI PROGRAMMAZIONE (AP)**

**RAPPORTO AMBIENTALE**

**RELAZIONE DI SINTESI**

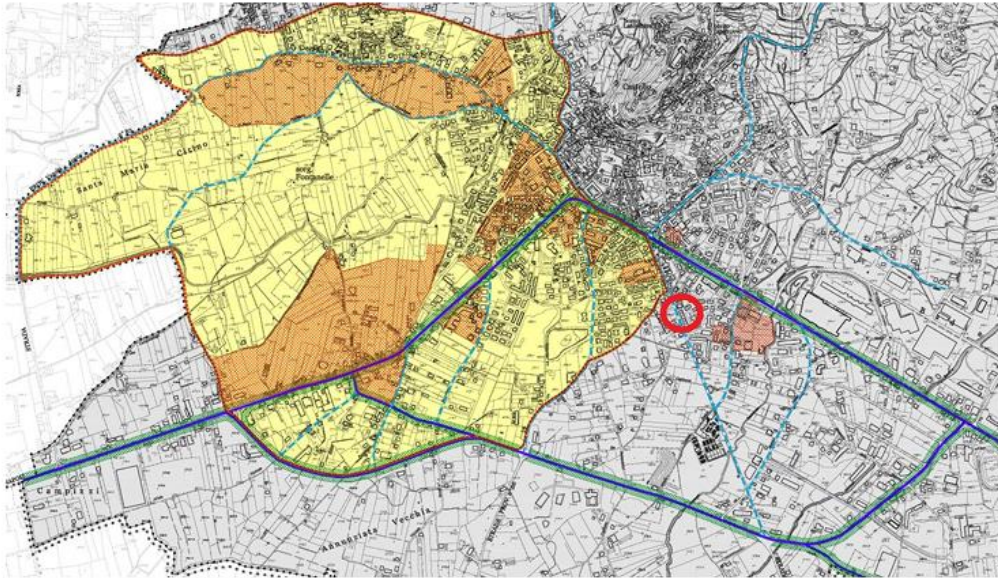
**VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

AZIONAMENTO	SIGLA	ALLEGATO
		<b>26/b</b>

in. arch. Ottaviano Dulcis (progr. 1)

progetto:  
Arch. P. Castello  
(Stazione Tecnica Studio Castello - Prato)

**(Allegato N° 9\_1)**



**LEGENDA**

 Area Archeologica di Tipo B (comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologica)



Città di  
**MONTESARCHIO** (Bn)

**PUC**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

D.L. n. 59 del 22/03/2001 e s.m.i. - Regolamento di attuazione n° 1 del 04/09/2001 - DM n° 51 del 04/09/2001

*Adeguato ai pareri resi dagli organi tutori e alla "dichiarazione di coerenza" della Provincia di BN*

INDIZIO - di Planimetria Dettaglio  
ANS di 1/1000 - con Riutilizzo 1/1000

1:25000 1:10000 1:5000 1:2500



Indirizzo: Montesarchio - Via Roma, 10 - 82010 Montesarchio (BN)

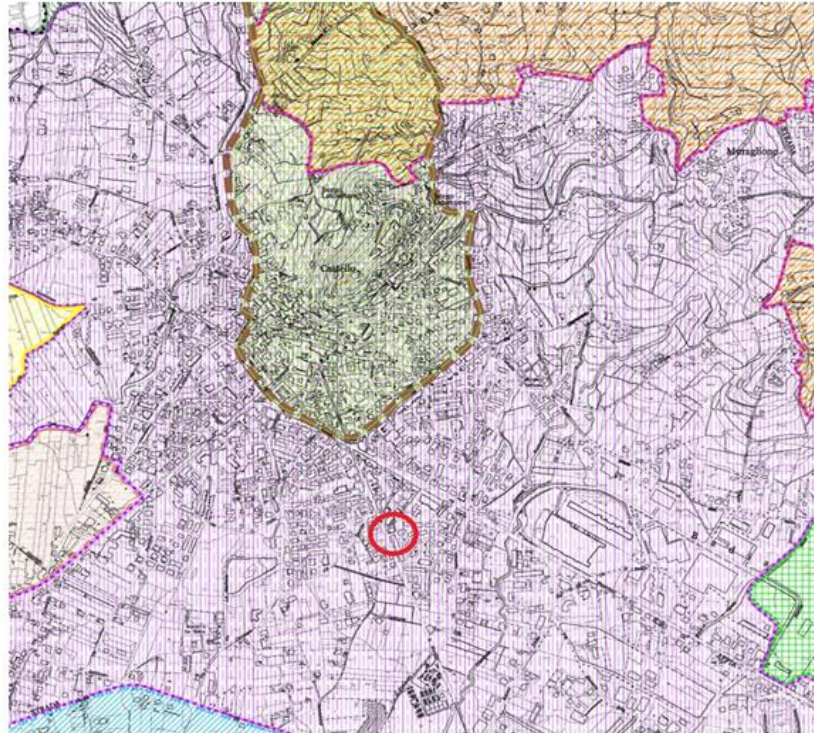
<ul style="list-style-type: none"> <li>DISPOSIZIONI STRUTTURALI</li> <li>DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE</li> <li>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</li> <li>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</li> <li>ATTI DI PROGRAMMAZIONE (API)</li> <li>RAPPORTO AMBIENTALE</li> <li>RELAZIONE DI SINTESI</li> <li>VALUTAZIONE DI INCIDENZA</li> </ul>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">SIGLA</td> <td style="text-align: center;">ALLEGATO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">DS</td> <td style="text-align: center;">24</td> </tr> </table>	SIGLA	ALLEGATO	DS	24
SIGLA	ALLEGATO				
DS	24				

<p><small>PROGETTO URBANISTICO</small> di arch. AL CASTELLO</p> <p><small>STUDIO GEOLOGICO</small> di ing. ANTONIO ANTONI</p> <p><small>STUDIO ARCHITETTONICO</small> di arch. ANTONIO ANTONI</p> <p><small>DIREZIONE ACQUISITA</small> di ing. ANTONIO ANTONI</p>	<p style="text-align: right;"><small>progettato:</small></p> <p style="text-align: right;">Arch. Pio Castelli <small>(Dott. Ing. Antonio Castelli - Progettista)</small></p>
--	--

STUDIO CASTELLO PROJECTS S.R.L. - Via F. Testi, 31 - BENEVENTO - 86015 - Email: [info@studiocastelloproject.com](mailto:info@studiocastelloproject.com) - per informazioni telefonare al numero verde 800 20 20 20

2022

**(Allegato N° 9\_2)**



LEGENDA



R.U.A. Recupero urbanistico - edilizio e  
Restaurato paesistico ambientale


**Città di MONTESARCHIO (Bn)**  
**PUC**  
**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
Adeguato ai pareri resi dagli organi statali e alla "dichiarazione di coerenza" della Provincia di BN

PRODOTTO da: Progettazione Urbanistica  
 432 n° 0018 del 06/06/2018

SCALA: 1:20000 1:10000 1:5000 1:2000

CONTENUTI:  
 - DISPOSIZIONE STRUTTURALE  
 - DISPOSIZIONE PROGRAMMATICHE  
 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
 - NORME TECNICHE DI ATTIVAZIONE  
 - ATTI DI PROGRAMMAZIONE (API)  
 - RAPPORTO AMBIENTALE  
 - RELAZIONE DI SINTESI  
 - VALUTAZIONE DI INCIDENZA

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO  
 PIANO PARCO REGIONALE DEL TABURNO

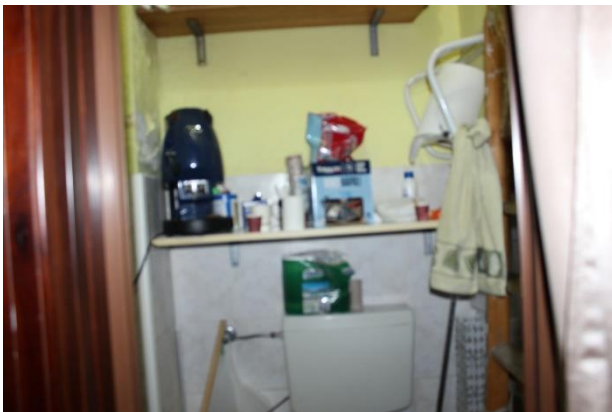
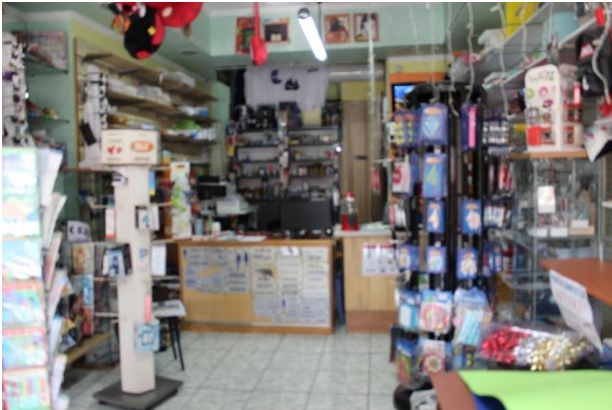
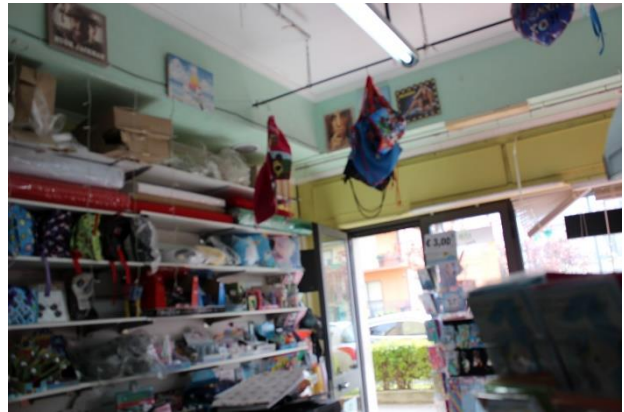
STUDIO URBANISTICO: Ing. Giuseppe Balle  
 STUDIO PAESISTICO: Ing. Maria Luisa  
 STUDIO AMBIENTALE: Ing. Maria Luisa  
 STUDIO DI INCIDENZA: Ing. Maria Luisa

STUDIO CASTELLO PROJECTS S.R.L. - Via F. Testi, 31 - 86030 BENEVENTO (BN) - Tel. 0874 410001 - Email: info@studiocastelloproject.com

2022

(Allegato N° 9\_3)

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - Negozio (cartoleria) - piano T



Il CORPO A è un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) a pianta rettangolare di superficie commerciale pari a circa 44 mq e superficie utile netta pari a circa 40 mq, identificato catastalmente dai seguenti rif.ti cat.li: fg **32**, p.lla **198**, sub **3**, cat. C1. (**Allegato N° 6\_1**)

Esso è ubicato al piano terra e ad esso si accede dall'ingresso posto sulla via san Martino e precisamente all'altezza del numero civico 109. Esso fa parte dell'edificio A3 che a sua volta fa parte di un compendio immobiliare di 14 fabbricati di tipologia A, B, C costituenti il super condominio denominato "Parco dei Ciliegi" (**Allegato N° 6\_3**).

Gli edifici di tipo A, ossia gli edifici A1, A2 ed A3 (a quest'ultimo appartiene il CORPO A in questione) sono stati costruiti dopo il 1973, sono in cemento armato (c.a.) e sono formati ciascuno da 5 piani, tutti fuori terra. Essi sono uguali, adiacenti e si affacciano anteriormente sulla via san Martino. Lungo tutta la lunghezza degli edifici di tipologia A, al piano T, sono presenti svariati locali che ospitano altrettante attività commerciali che danno tutte sulla succitata via San Marino.

Il CORPO A in questione è un NEGOZIO, di categoria catastale C1, attualmente adibito a cartoleria.

Esso è dotato di una saracinesca avvolgibile elettrica e, al di sopra di tale saracinesca, vi sono 3 strette feritoie. Nell'ingresso di tale negozio è installato un infisso in pvc nero con ampia vetrata e porta in vetro.

Il locale è pavimentato con piastrelle quadrate di ceramica di colore chiaro e le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore giallo e verde, mentre, il soffitto, posto ad un'altezza di 3,50 m, è di colore bianco. L'impianto di illuminazione del negozio, il cui quadro elettrico è posto in fondo a sinistra dello stesso, rispetto al suo ingresso, è formato da vari tubi neon unitamente ad una serie di faretto led circolari installati nella controsoffittatura posta in alto, lungo il perimetro rettangolare del locale. Il negozio è dotato di un'unità di climatizzazione, la cui componente interna è formata da uno split a parete posto in fondo al locale mentre la sua componente esterna (il motore) è ubicato all'esterno del locale, sulla superficie di copertura dei box posti nella parte posteriore dell'edificio A3.

Il negozio è dotato di un sistema di allarme con fotocellule di marca "CIA". In fondo a destra, sempre rispetto all'ingresso del negozio, è presente un bagno di modeste dimensioni (di circa 2 mq) in condizioni **mediocri** da cui si accede attraverso una porta "a soffietto". In esso è presente un piccolo boiler elettrico autonomo istantaneo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nella parte finale del locale in questione, in alto, vi è un piccolo vano rialzato, di altezza utile pari a circa 0,75 m e di superficie pari a circa 5,4 m, che si poggia sul piano di copertura dei box posteriori e che in fondo è dotato di due feritoie.

La parete posta in fondo a locale, ad eccezione di quella che interessa il bagno, e che separa il CORPO A dal CORPO B è stata abusivamente abbattuta. Come chiarito nella sezione catastale ed in quella edilizia di questa relazione, essa deve essere ricostruita per le motivazioni già indicate dal sottoscritto.

## 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: SEPARZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: **T**

L'edificio è stato costruito nel: **1973**

ha un'altezza utile interna di circa **3.5m**

L'intero fabbricato è composto da n. **5** piani complessivi di cui fuori terra n. **5** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **BUONO**

Condizioni generali dell'immobile:

*L'immobile si presenta in BUONE condizioni sia esternamente sia in termini di rifiniture interne (pareti, pavimenti). Sono in buono stato gli infissi sia interni sia esterni, l'impianto di illuminazione a led, l'impianto elettrico, l'impianto di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria nel bagno.*

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	boiler elettrico autonomo istantaneo (produzione acqua calda sanitaria)
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	1,20 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	presenza di un climatizzatore in fondo al negozio, con split a a parete Climatizzazione Invernale (Potenza nominale)=2,70 Kw Climatizzazione Estiva (Potenza nominale) = 3,5 Kw Anno installazione = 2008

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE CARTOLERIA (T)	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		<b>44,00</b>		<b>44,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

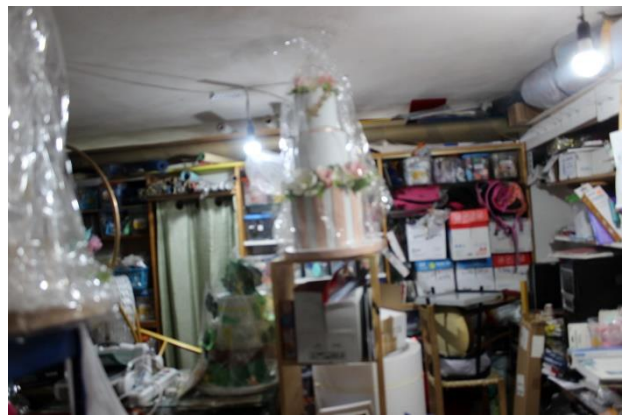
Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2-2024**Zona: **Montesarchio - B2**Tipo di destinazione: **Commerciale**Tipologia: **Negozi**Superficie di riferimento: **Lorda**Stato conservativo: **Normale**Valore di mercato min (€/mq): **800**Valore di mercato max (€/mq): **1200****Accessori**

<b>A - Negozio (cartoleria) - piano T 1. corte esclusiva pertinenziale - suolo</b>	Composto dall'intero suolo sui cui sorge il Parco dei Ciliegi Sviluppa una superficie complessiva di 22.000 mq Destinazione urbanistica: ENTE URBANO Valore a corpo: <b>€ 1047.54</b> Note: <i>Il suo valore risultante è calcolato in base alla quota millesimale del CORPO A (2,37/1000) rispetto al seguente valore: 10% di 1.000 €/mq per i primi 25 mq e 2% di 1.000 €/mq per i restanti mq. Pertanto, il suo valore risultante è pari a 1.047,54 €</i>
<b>A - Negozio (cartoleria) - piano T 2. Piazzali - Viabilità interna - Parcheggi</b>	Composto dall'intero suolo, al netto dall'area di sedime dell'edifici (di tipo A, B e C) sui cui sorge il Parco dei Ciliegi. Sviluppa una superficie complessiva di 16.175 mq Destinazione urbanistica: ENTE URBANO Valore a corpo: <b>€ 958.37</b> Note: <i>Il suo valore risultante è calcolato in base alla quota millesimale del CORPO A (2,37/1000) rispetto al seguente valore:25€/mq. Pertanto, il suo valore risultante è pari a 958,37 €</i>

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T**



Il CORPO B è un'unità immobiliare urbana (u.i.u.) a pianta pseudo-quadrata di superficie commerciale pari a circa 20 mq e superficie utile netta pari a circa 19 mq i cui rif.ti catastali sono : fg. **32**, p.lla **198**, sub **37**, cat. **C6 (Allegato N° 6\_2)**

Esso è ubicato al piano terra e ad esso si accede dalla parte posteriore dell'edificio A3, facente parte del super condominio denominato "Parco dei Ciliegi" (**Allegato N° 6\_3**).

Esso è uno dei 24 box, ubicati al piano T, a ridosso della struttura portante degli edifici A1, A2 ed A3, nella sua parte posteriore.

Esso è un box/autorimessa, di categoria catastale C6, altezza utile interna pari a 2,5 m, ubicato immediatamente a sinistra del punto di accesso dell'edificio A3, dove vi è l'androne che conduce al vano scala/vano ascensore del succitato edificio.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che, complice l'abbattimento abusive e parziale della parete divisoria che lo delimitava dal corpo A, esso stato adibito a retrobottega/deposito, divenendo un'estensione, un accessorio del negozio antistante anche se al suo interno non sono state effettuate modifiche permanenti/invasive (*la situazione, come chiarito dal sottoscritto CTU, può essere sanata nel brevissimo periodo, anche con minimo dispendio economico, ricostruendo la parete abusivamente abbattuta*).

Il CORPO B è un locale di dimensioni modeste, rivestito con piastrelle 10 cm x 20 cm di ceramica di colore rossiccio, tipicamente usate negli anni '70-'80, le cui pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Il suo ingresso è chiuso da un portone basculante in acciaio zincato. Il locale è dotato di impianto di illuminazione ed impianto idrico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: **SEPARZIONE DEI BENI**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: **T**

L'edificio è stato costruito nel: **1973**

ha un'altezza utile interna di circa **2.5 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **5** piani complessivi di cui fuori terra n. **5** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **SUFFICIENTE**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni **SUFFICIENTI**.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO/LABORATORIO (T)	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **2 - 2024**Zona: **MONTESARCHIO - B2**Tipo di destinazione: **Commerciale**Tipologia: **MAGAZZINI**Superficie di riferimento: **Lorda**Stato conservativo: **Normale**Valore di mercato min (€/mq): **250**Valore di mercato max (€/mq): **350****Accessori**

<b>B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T 1. corte esclusiva pertinenziale - suolo</b>	Composto dall'intero suolo sui cui sorge il Parco dei Ciliegi Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq Destinazione urbanistica: ENTE URBANO Valore a corpo: <b>€ 46.41</b> Note: <i>Il suo valore risultante è calcolato in base alla quota millesimale del CORPO B (0,35/1000) rispetto al seguente valore: 10% di 300 €/mq per i primi 25 mq e 2% di 300 €/mq per i restanti mq. Pertanto il suo valore risultante è pari a 46,41 €</i>	
<b>B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T 2. Piazzali - Viabilità interna - Parcheggi</b>	Composto dall'intero suolo al netto degli edifici (di tipo A,B e C) sui cui sorge il Parco dei Ciliegi Sviluppa una superficie complessiva di 16.175 mq Destinazione urbanistica: ENTE URBANO Valore a corpo: <b>€ 141.53</b> Note: <i>Il suo valore risultante è calcolato in base alla quota millesimale del CORPO B (0,35/1000) rispetto al seguente valore: 25€/mq. Pertanto il suo valore risultante è pari a 141,53 €</i>	

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****A - Negozio (cartoleria) - piano T**

*A\_1) Criterio del più probabile valore di mercato* - stima sintetica comparativa parametrica;

*A\_2) Criterio del più probabile valore di capitalizzazione* - Stima analitica finanziaria (per capitalizzazione del reddito);

Criteri di stima degli accessori:

*A\_accessori) a corpo;*

**B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T**

*B\_1) Criterio del più probabile valore di mercato* - stima sintetica comparativa parametrica;

*B\_2) Criterio del più probabile valore di capitalizzazione* - Stima analitica finanziaria (per capitalizzazione del reddito);

Criteri di stima degli accessori:

*B\_accessori) a corpo;*

**8.2 Fonti di informazione:**

**Catasto di Benevento,**

**Portale Telematico Agenzia delle Entrate : SISTER;**

**Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;**

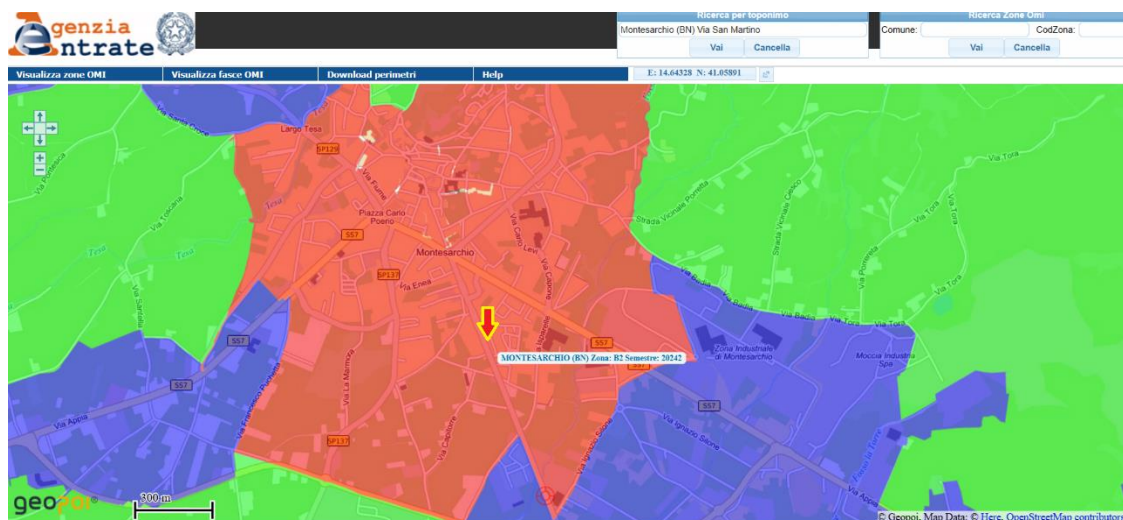
**Ufficio Tecnico di Montesarchio(BN) - S.U.E. - arch. Rosa Schipani;**

**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

- **GEOPOI:** servizio web di consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari redatte dall'OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare),

- **Banca dati quotazioni immobiliari aggiornate al secondo semestre 2024 presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate;**

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**



**(Allegato N° 7\_2)**

Codice di zona : **B2**,  
 Microzona catastale n:**0**,  
 Fascia/zona: **centrale/CENTRALE**  
 Superficie: **Lorda**  
 Destinazione : **Residenziale**

**VALORI MEDI DI MERCATO:**

- **Negozi:**

Stato conservativo **NORMALE: 1.000,00 €/mq**

**VALORI MEDI DI LOCAZIONE:**

- **Negozi:**

Stato conservativo **NORMALE: 7,75 €/mq x mese**

**VALORI MEDI DI MERCATO:**

- **Magazzini:**

Stato conservativo **NORMALE: 300,00 €/mq**

**VALORI MEDI DI LOCAZIONE:**

- **Magazzini:**

Stato conservativo **NORMALE: 1,65 €/mq x mese;**

**agenzia entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: **BENEVENTO**  
 Comune: **MONTESARCHIO**  
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**  
 Codice zona: **B2**  
 Microzona: **0**  
 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	
Magazzini	Normale	250	350	L	1,2	2,1	L
Negozi	Normale	800	1200	L	6	9,5	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

(Allegato N° 7\_1)

Altre fonti di informazione:

- **Agenzie delle Entrate - DIREZIONE PROVINCIALE DI BENEVENTO - UFFICIO TERRITORIALE BENEVENTO** (indagini su contratti di locazione eventuali presenti sui corpi del lotto)
- **Regione Campania - U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia** (indagini sull'Attestato di Prestazione Energetica eventualmente presente relativo ai corpi del lotto).

## 8.3 Valutazione corpi:

## A - Negozio (cartoleria) - piano T. Negozi, botteghe [C1] con annessi

- corte esclusiva pertinenziale - suolo,
- Piazzali - Viabilità interna – Parcheggio

## A\_1) Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
LOCALE CARTOLERIA (T)	44,00	€ 1.000,00	€ 44.000,00
TOTALE			<b>€ 44.000,00</b>

## A\_2) Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito):

LOTTO 1 - CORPO A - SUPERMERCATO		LOTTO 1 - CORPO A - CARTOLIBRERIA	
5,5%	<b>5,08%</b>		
Caratteristiche di localizzazione	1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	-0,22%
	2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0,14%
	3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0,09%
	4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	-0,08%
	5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	0,06%
Caratteristiche di posizione	6) Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	0,18%
	7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	-0,10%
	8) Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	0,08%
	9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0,06%
Caratteristiche tipologiche	10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	-0,08%
	11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0,12%
Caratteristiche produttive	12) Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0,05%
	13) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	-0,06%
	14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0,04%
			<b>-0,42%</b>

**Calcolo del saggio di capitalizzazione – LOTTO 1 – CORPO A [5,5% (valore di partenza) – 0,42% (termine correttivo) = 5,08% (saggio di capitalizzazione risultante)]**

Piano	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione (€/m2) mensile MIN	Valore di locazione (€/m2) mensile MAX	Valore di locazione (€/m2) mensile UTILIZZATO	SUP. Utile Lorda tot. (m2)	Reddito Annuo Lordo (€)	Spese Padronali annuali (€)	Reddito Annuo Netto (€)	Saggio di capitalizzazione (ic)	Valore di Mercato con proc.to analitico(€)
T	NEGOZI	NORMALE	6	9,5	MEDIO	44	€ 4.092,00	€ 1.800,48	€ 2.291,52	5,08%	€ 45.108,66

**Valore di mercato con criterio A\_2 – LOTTO 1 – CORPO A**

Voce di spesa	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MIN)	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MAX)
Quote		
Reintegrazione	1,00%	2,50%
Manut. Straordinaria	3,00%	5,00%
Assicurazione	3,00%	6,00%
Servizi	2,50%	5,00%
Amm.ne e Sorveglianza	3,00%	6,00%
Sfitto e inesigibilità	5,00%	6,00%
Tributi	10,00%	15,00%
Interessi Passivi	5,00%	10,00%

**% spese padronali annuali – LOTTO 1 – CORPO A**

**A\_1) Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): 44.000,00 €**

**A\_2) Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito): 45.108,66 €**

<b>VALORE CORPO A (media dei 2 criteri A_1 ed A_2)</b>	<b>€ 44.554,33</b>
<b>VALORE ACCESSORI</b>	<b>€ 2.005,91</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO INTERO</b>	<b>€ 46.560,24</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA</b>	<b>€ 46.560,24</b>

**B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annessi**

- corte esclusiva pertinenziale - suolo,
- Piazzali - Viabilità interna – Parcheggi

**B\_1) Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
MAGAZZINO/LABORATORIO (T)	20,00	€ 300,00	€ 6.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 6.000,00</b>

**B\_2) Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito):**

B-DEPOSITO/LABORATORIO		LOTTO 1 - CORPO B-DEPOSITO/LABORATORIO	
4,5%	<b>4,57%</b>		
Caratteristiche di localizzazione	1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	-0,22%
	2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0,14%
	3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0,09%
	4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	-0,08%
Caratteristiche di posizione	5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	0,06%
	6) Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	0,18%
	7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	-0,05%
	8) Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	0,08%
Caratteristiche tipologiche	9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0,06%
	10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	0,16%
Caratteristiche produttive	11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	-0,06%
	12) Età dell'edificio.	± 0,10 %	-0,05%
	13) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0,00%
	14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	<b>0,07%</b>

**Calcolo del saggio di capitalizzazione – LOTTO 1 – CORPO B [4,5% (valore di partenza) + 0,07% (termine correttivo) = 4,57% (saggio di capitalizzazione risultante)]**

Piano	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di locazione (€/m2) mensile MIN	Valore di locazione (€/m2) mensile MAX	Valore di locazione (€/m2) mensile UTILIZZATO	SUP. Utile Lorda tot. (m2)	Reddito Annuo Lordo (€)	Spese Padronali annuali (€)	Reddito Annuo Netto (€)	Saggio di capitalizzazione (ic)	Valore di Mercato con proc.to analitico(€)
T	MAGAZZINO	NORMALE	1,2	2,1	MEDIO	20	€ 396,00	€ 119,79	€ 276,21	4,57%	€ 6.043,98

**Valore di mercato con criterio B\_2 – LOTTO 1 – CORPO B**

Voce di spesa	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MIN)	Inc.za % annua sul Reddito Annuo Lordo (MAX)
Quote		
Reintegrazione	0,50%	2,50%
Manut. Straordinaria	1,00%	2,50%
Assicurazione	2,00%	4,00%
Servizi	2,50%	5,00%
Amm.ne e Sorveglianza	1,50%	2,50%
Sfitto e inesigibilità	4,00%	5,00%
Tributi	5,00%	7,50%
Interessi Passivi	5,00%	10,00%

**% spese padronali annuali – LOTTO 1 – CORPO B**

<b>VALORE CORPO B (media dei 2 criteri B_1 ed B_2)</b>	<b>€ 6.021,99</b>
<b>VALORE ACCESSORI</b>	<b>€ 187,94</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO INTERO</b>	<b>€ 6.209,93</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA</b>	<b>€ 6.209,93</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A - Negozio (cartoleria) - piano T</b>	Negozi, botteghe [C1] con annessi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• corte esclusiva pertinenziale - suolo,</li> <li>• Piazzali - Viabilità interna - Parcheggi</li> </ul>	44,00	€ 46.560,24	€ 46.560,24
<b>B - box-autorimessa (deposito/retrobottega) - piano T</b>	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annessi : <ul style="list-style-type: none"> <li>• corte esclusiva pertinenziale - suolo,</li> <li>• Piazzali - Viabilità interna - Parcheggi</li> </ul>	20,00	€ 6.209,93	€ 6.209,93
<b>TOTALE</b>			<b>€ 52.770,17</b>	<b>€ 52.770,17</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.316,53</b>
---	-------------------

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
---	--------

**GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:**

Il LOTTO 1 si presta ad una **COMODA** divisibilità in quanto i due corpi da cui esso è formato

(A - NEGOZIO e B-DEPOSITO/AUTORIMESSA)

sono due u.i.u. distinte e separate, con i propri riferimenti catastali e ciascuno con un proprio accesso esclusivo ed indipendente: il negozio sulla via San Martino ed il box sulla parte retrostante dell'edificio A3 del super condominio "Parco dei Ciliegi".

Essi potrebbero essere, in un'ipotetica futura vendita, venduti separatamente.

Ovviamente, come evidenziato in tale elaborato peritale, nella sezione dei titoli edilizi e degli abusi inerenti ai corpi A e B, per rendere praticabile la comoda divisibilità potenziale dei due corpi va ricostruita la porzione della parete divisoria tra gli stessi, ad oggi abusivamente abbattuta.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 47.453,64</b>
---	--------------------

## Allegati

1\_Comunicazione\_inizio\_operazioni\_peritali\_26032025  
2\_VERBALE\_SOPRALLUOGO\_260325  
3\_0\_modello\_richiesta\_copia\_ape\_campania\_CORSAO  
3\_1\_risposta\_APE\_Regione\_Campania  
3\_2\_APEFIRMATO\_30042025  
4\_0\_Richiesta\_acquisizione\_concessione\_edilizia.UTC\_MONTESARCHIO  
5\_1\_0\_Richiesta\_acquisizione\_info\_condominiali\_MONTESARCHIO  
5\_1\_1\_Riscontro CTU\_Ing.Corsano\_parti\_comuni  
5\_2\_0\_Richiesta\_acquisizione\_info\_condominiali\_MONTESARCHIO  
5\_2\_1\_documentazione\_condominiale\_fabbricato\_A3  
6\_1\_Visura\_Catastale\_fg32\_plla198\_sub3\_CORPO\_A  
6\_2\_Visura\_Catastale\_fg32\_plla198\_sub37\_CORPO\_B  
6\_3\_Estratto\_Mappa\_Catastale\_fg32\_plla198  
6\_4\_Planimetria\_Catastale\_fg32\_plla198\_sub3\_CORPO\_A  
6\_5\_Planimetria\_Catastale\_fg32\_plla198\_sub37\_CORPO\_B  
7\_1\_FASCE\_OMI\_NEGOZI\_MAGAZZINI\_2sem2024  
7\_2\_OMI\_LOTTO\_1  
8\_Google\_Earth\_foto\_LOTTO\_1  
9\_1\_DESTINAZIONE\_URBANISTICA\_zona\_B1\_azzonamento\_PUC\_26b  
9\_2\_INTERESSE\_STORICO\_ARCHEOLOGICO\_tipo\_B\_PUC\_24\_DS  
9\_3\_PIANO\_TERRITORIALE\_PAESISTICO\_zona\_RUA\_DS\_09  
10\_1\_RELAZIONE\_CTU\_CANONE\_DI\_LOCAZIONE\_PROC\_175\_2024  
10\_2\_CONTRATTO\_DI\_LOCAZIONE\_CON\_RICEVUTA\_DI\_REGISTRAZIONE  
11\_1\_Licenza\_Edilizia\_N\_687\_1973  
11\_2\_LE\_687\_1973\_accertamento\_tecnico\_ing\_Iglio\_1977  
11\_3\_LE\_687\_1973\_parere\_Genio\_Civile\_1978  
11\_4\_Certificato\_Abitabilità\_22051979\_A1\_A2\_A3  
12\_CE\_2088\_1980\_A1\_A2\_A3  
13\_CE\_3274\_1988\_calcolo\_volumetria\_costruito  
14\_1\_abusi\_edilizi\_CORPO\_A\_B  
14\_2\_1\_planimetria\_attuale\_CORPO\_A\_B  
14\_2\_2\_planimetria\_attuale\_CORPO\_A\_B.dwg  
14\_3\_calcolo\_oblazione\_abuso\_edilizio\_n\_1\_CORPO\_B  
15\_FOTO\_SOPRALLUOGO

Data generazione:  
01-07-2025

L'Esperto alla stima  
**Ing. Francesco Paolo Corsano**

