

Studio Tecnico
Geom. Leucio Zollo
Via Carmine Zarrella n° 19
82010 San Leucio del Sannio (BN)
Tel. 0824.45786 – 338.3021085
Cod. Fisc. ZLL LCE 61L29 H953L
P. IVA 00 803 770 627

p.e.c.: leucio.zollo@geopec.it
email: studiotecnicozollo@virgilio.it

COMUNE DI MONTESARCHIO
(PROVINCIA DI BENEVENTO)

OGGETTO: Perizia di stima di un appartamento per civile abitazione sito in Via Giovanni Amendola n° 5 (terzo piano mansardato) del Comune di Montesarchio (BN), identificato in Catasto con la particella n° 1070 sub 19 del foglio n° 31, intestato al sig.

. Ed acquisito alla procedura di
Liquidazione Controllata n. 39/2025 - Tribunale di Napoli.

Allegati:

- perizia di stima del fabbricato;
- planimetria catastale con individuazione cassone fabbricato ed ubicazione appartamento;
- pianta dell'appartamento;
- visura catastale;
- documentazione fotografica;
- copia Concessioni Edilizie, Permesso di Costruire e Agibilità parziale;
- tabella riparto spese in funzione delle quote millesimali redatta dall'amministratore;
- verbale assemblea condominiale;
- preventivo impresa edile per realizzazione lavori.

San Leucio del Sannio li 27.03.2026


Il Tecnico
Geom. Leucio Zollo

Stampa circolare del Registro dei Geometri della Provincia di Benevento, n° 1070 sub 19, foglio 31.

PERIZIA DI STIMA

Perizia di stima di un appartamento per civile abitazione sito in Via Giovanni Amendola n° 5 (terzo piano mansardato) del Comune di Montesarchio (BN), identificato in Catasto con la particella n° 1070 sub 19 del foglio n° 31.

1) INCARICO

Lo scrivente geom. Leucio Zollo iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n° 1033 e con studio tecnico in San Leucio del Sannio (BN) alla Via Carmine Zarrella n° 19, ha ricevuto incarico dall'avv. Lara Mutascio nella qualità di Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata n. 39/2025- Tribunale di Napoli a carico del Sig. _____

_____, di stimare il valore di mercato di un appartamento per civile abitazione sito al terzo piano come identificato in Catasto con la particella n° 1070 sub 19 del foglio n° 31.

2) LAVORO DI UFFICIO

Accettato l'incarico, lo scrivente attraverso la consultazione della banca dati catastale tramite portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate Dipartimento del Territorio, ha effettuato la ricerca e la relativa stampa della visura dell'immobile oggetto di stima e la relativa mappa, nonché la pianta aggiornata.

Da tale ricerca ha verificato che l'appartamento è ubicato al terzo piano (mansarda) di un più ampio cassone ed è intestato al proprietario/committente Sig. _____ per il diritto di proprietà per 1000/1000 in separazione dei beni.

Successivamente ha calcolato la superficie dell'appartamento da cui è risultato uno sviluppo netto di mq mq 104,00.

Ha inoltre richiesto tramite PEC in data 16.03.2026 indirizzata al Comune di Montesarchio (BN), la copia dei fascicoli progettuali e dei Permessi di Costruire relativi all'immobile in oggetto intestati alla precedente proprietà ed eventualmente di quelli esistenti a nome dell'attuale intestatario per verificarne la conformità urbanistica e catastale.

3) SOPRALLUOGO E BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Successivamente al lavoro di ufficio, ha effettuato sopralluogo sul sito di ubicazione ed ha verificato quanto di seguito indicato con una breve descrizione:

APPARTAMENTO

Foglio n° 31 - particella n° 1070 sub 19 - cat. A/2 - classe 3 - vani 4,5 - Sup. Tot. mq 96 - ren. € 383,47;

L'intero cassone è realizzato con struttura portante principale in cemento armato su più livelli collegati fra di loro da scala interna.

La zona di ubicazione è centrale e servita da tutti i servizi essenziali (Banche, Posta, attività commerciali varie anche di media e grande distribuzione, assicurazioni, edifici religiosi ecc.

In particolare l'appartamento oggetto di perizia si trova al piano terzo (mansardato) e pertanto avente altezza variabile di circa mt 0,65 nel punto più basso e mt 2,75 in quello più alto e lo stesso non è servito da ascensore.

Presenta tutte le rifiniture di un'abitazione civile/economica ovvero;

- pavimenti e rivestimenti servizi in gres ceramico;
- intonaco interno del tipo liscio civile con relativa tinteggiatura;
- intonaco esterno e relativa tinteggiatura;
- infissi esterni in PVC e ferro;
- impianti esistenti e funzionanti (elettrico, idrico, riscaldamento e scarico in fogna pubblica).

4) CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

In merito alla conformità urbanistico-catastale, si è accertato che l'intero complesso di ubicazione immobile oggetto di perizia fu realizzato con C.E. n° 1676 del 1978, C. E. n° 2081 del 26.01.1981, Variante n° 2643 del 10.10.1983, successive n° 5425 del 19.04.1999 e 5607 del 02.08.2000, mentre in particolare l'unità di attuale proprietà fu interessata da intervento di recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. 15/2000 autorizzato con PDC n° 19/2009 prot. 2009 0005530 del 10.03.2009 e relativa Agibilità rilasciata in data 15.10.2013 prot. n° 19814 (ultimo titolo rilasciato per l'immobile in ditta precedente proprietario), per cui lo scrivente, munito di copia dei

grafici progettuali e dell'accatastamento ha verificato l'esistenza di lievi difformità tra gli stessi consistenti nella tramezzatura divisoria interna e leggera differenza della compagnatura esterna con lieve modifica dell'ingombro.

5) DESCRIZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA

Il comune di Montesarchio come sta avvenendo anche per altre zone interne della Regione Campania, anche se in maniera minore rispetto ad altri comuni, è stato investito da una profonda crisi economica che dura già da diversi anni e che sta portando ad un costante spopolamento della popolazione giovanile la quale ricerca un futuro migliore in altri posti d'Italia nonché all'estero. La situazione di crisi suddetta ha portato ad un deprezzamento del valore medio di mercato degli immobili in quanto c'è una forte richiesta di vendita non bilanciata dalle richieste di acquisto, difatti non è difficile, attraversando il paese, scorgere numerosi cartelli "vendesi" sbiaditi dal tempo o fabbricati e terreni lasciati in stato di abbandono dai proprietari emigrati o eredi degli stessi.

6) STIMA FABBRICATO (VALORE DI MERCATO)

Il prezzo di mercato dell'appartamento, considerate le caratteristiche costruttive e di rifiniture tenute in normale stato di conservazione, l'ubicazione e tenendo conto di precedenti atti di compravendita in zona per terreni e fabbricati simili, nonché dopo aver consultato le ultime tabelle OMI disponibili sul portale dell'Agenzia delle Entrate relative al primo semestre dell'anno 2025 da cui risulta che l'immobile è ubicato in zona B2 (centrale), si stima, considerando la superficie netta, utilizzando il sistema comparativo in:

- € 750,00 al mq (Euro settecentocinquanta/00 al metro quadrato) per l'appartamento ad uso abitativo;

CALCOLO VALORE REALE DI MERCATO

Fg. n° 21 – p.lla n° 1070 sub 19 – mq netti 104,00 x €/mq 750,00 = € 78.000,00.

7) CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato dell'appartamento, in funzione dei calcoli sopra effettuati, ammonta ad € 78.000,00 (dico Euro settantottomila/00).

Da tener presente che in data 29 Novembre 2023 è stata redatto un preventivo da impresa edile specializzata per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero cassone di ubicazione

immobile oggetto di valutazione per un importo complessivo di Euro 198.944,00 (Euro centonovantottomilanovecentoquarantaquattro/00) e in funzione delle quote millesimali l'amministratore pro tempore Rag. ha predisposto una tabella dove si evince che la quota del Sig. è pari a 99,603/1000 per cui la somma a carico di quest'ultimo per la realizzazione dei lavori ammonta ad € 21.796,56 (Euro ventunomilasettecentonovantasei/56) IVA compresa; tale somma dovrà essere detratta dalla valutazione sopra riportata come previsto dalle norme vigenti.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

San Leucio del Sannio li 27.03.2026

Il tecnico
Geom. Leucio Zollo





CASSONE OGGETTO DI UBICAZIONE UNITA' OGGETTO DI PERIZIA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Benevento

Dichiarazione protocollo n. BN0027099 del 31/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesarchio

Traversa Di Via Amendola

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

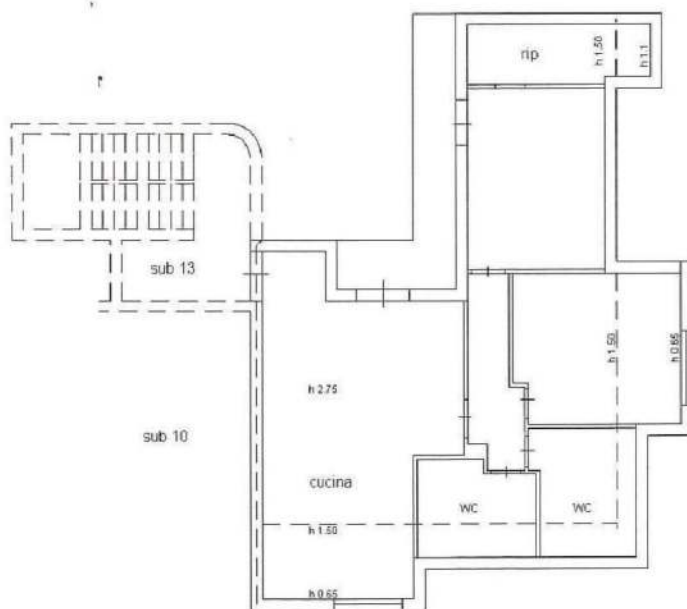
Particella: 1070

Subalterno: 19

eda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO
 hm 1.80



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/01/2026**

**Immobile di catasto fabbricati****Causali di aggiornamento ed annotazioni****Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/01/2026****Dati identificativi:** Comune di **MONTESARCHIO (F636) (BN)**
Foglio **31** Particella **1070** Subalterno **19****Classamento:**Rendita: **Euro 383,47**Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani****Indirizzo:** VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 5 Piano 3**Dati di superficie:** Totale: **96 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2021 Pratica n. BN0026932 in atti dal 26/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7021.1/2021)**Annotazioni:** Classamento e rendita validati**> Dati identificativi**Comune di **MONTESARCHIO (F636) (BN)**
Foglio **31** Particella **1070** Subalterno **19**DIVISIONE del 31/01/2008 Pratica n. BN0027099 in
atti dal 31/01/2008 DIVISIONE (n. 722.1/2008)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **MONTESARCHIO (F636) (BN)**
Foglio **31** Particella **1070****> Indirizzo**

VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 5 Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2021
Pratica n. BN0026932 in atti dal 26/05/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
7021.1/2021)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 383,47**
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2008
Pratica n. BN0168347 in atti dal 28/07/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4906.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **96 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/01/2008, prot. n. BN0027099

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.1**
(CF
nat
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/05/2015 Pubblico ufficiale NORMALE
IRENE Sede MONTESARCHIO (BN) Repertorio n.
1488 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 3927.1/2015 Reparto PI di BENEVENTO in atti
dal 19/05/2015

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO FOTOGRAFICO

FOTO N° 1 - VISTA ESTERNA DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI PERIZIA (TERZO PIANO - MANSARDA)



FOTO N° 2 - VISTA INTERNA DELL'APPARTAMENTO (VANO CUCINA)



FOTO N° 3 - VISTA INTERNA DELL'APPARTAMENTO (SERVIZIO IGIENICO)



FOTO N° 4 - VISTA INTERNA DELL'APPARTAMENTO (SALA)

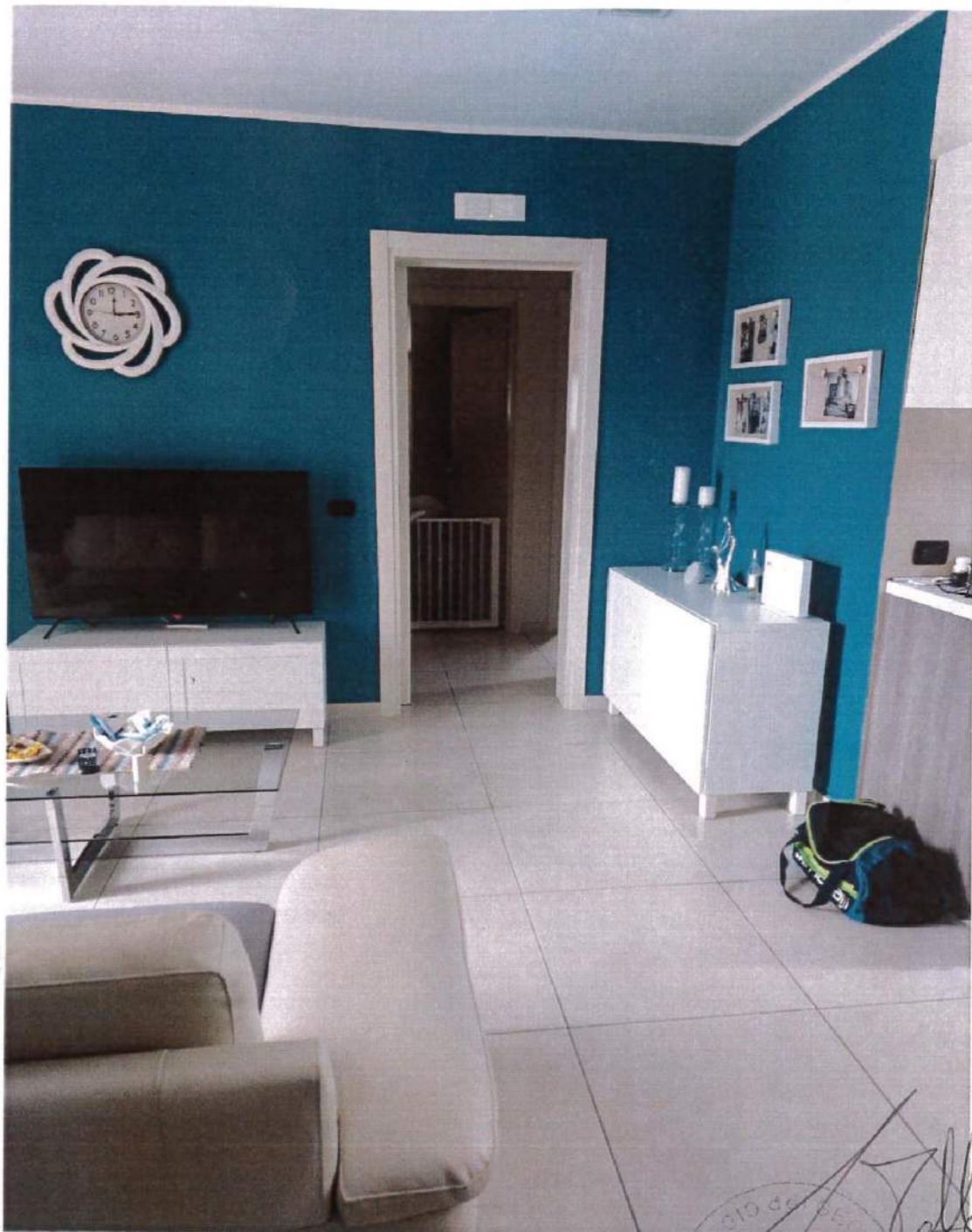


FOTO N° 5 - VISTA INTERNA DELL'APPARTAMENTO (CAMERA DA LETTO)



