
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente :

Debitori eseguiti : **C.I.F.A. S.r.l.**

N° Gen. Rep. **113/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA LETIZIA D'ORSI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Capannone

Esperto alla stima: Geom. Antonio Parente
Codice fiscale: PRNNTN64M08A783M
Telefono: 3389007867
Email: antonioparente2@virgilio.it
Pec: antonio.parente1.@geopec.it

Beni in **Ceppaloni (Bn)**
Località Rotola zona PIP
82014 – Ceppaloni

Lotto: 001

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: Capannone industriale in area PIP del Comune di Ceppaloni, alla località Rotola.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di C.I.F.A. S.r.l. - Proprietà per 1000/1000

Cod. Fiscale – P. IVA :00944700624

a) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **C.I.F.A. S.r.l.** - Cod. Fiscale: 00944700624 - **Proprietà per 1000/1000**

Cod. Fiscale – P. IVA : 00944700624

- Comune di Ceppaloni, foglio 12 , particella 681, indirizzo: Contrada Rotola; categoria D/7, rendita € 4148,00

Derivante da: Tipo mappale n. 30032 del 01/03/2006 (che comprende: foglio 12 part.636 ex 155/b di mq 1000,00; part. 638 ex 235/b di mq 300,00 part. 640 ex 213/b di mq. 1200.00 derivanti dal frazionamento 192187.1/2004 del 16 settembre 2004)

Confini: -strada pubblica, particelle n.ri 635, 709, 710, 708, 674

Conformità catastale:

Non si è riscontrata nessuna difformità catastale rispetto al Docfa ed al Pregeio depositati in atti.

b) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **C.I.F.A. S.r.l.** - Cod. Fiscale: 00944700624 - **Proprietà per 1000/1000**

Cod. Fiscale – P. IVA : 00944700624

- Comune di Ceppaloni, foglio 12 , particella 708, indirizzo: Contrada Rotola; categoria area urbana, superficie 285 mq.

Derivante da: Tipo mappale n. 155025 del 09/07/2008

Confini: particella 710, 639 per due lati e capannone della stessa ditta n.681.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il capannone è sito alla C.da Rotola del Comune di Ceppaloni

Caratteristiche zona: zona PIP (Piano insediamenti produttivi)

Opere di urbanizzazione: La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primaria

3. STATO DI POSSESSO:

Come accertato nel corso delle operazioni di accesso all'immobile esecutato, alla presenza del custode giudiziario nella persona del dott. Antonio Castaldo, via Fontanaisi, San Giorgio del Sannio (Bn) n. 18 si rileva che il capannone è occupato dalla società con contratto di locazione registrato a Benevento il 22/01/2015 al numero n.318 Mod. 3T. Tale contratto di locazione è opponibile alla procedura, in quanto di data certa anteriore al pignoramento ma nei limiti del novennio in quanto di durata ultranovennale ma non trascritto nei pubblici registri.

Il canone convenuto è di euro 915 mensili, che alla luce della banca dati delle valutazioni immobiliari (OMI) per la zona di riferimento può ritenersi congruo.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 03/05/2006 ai nn. RG 6410 RP 1596 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata società Cooperativa per azione con sede in Matera;

4.2.2 Pignoramento:

a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata società Cooperativa per azione con sede in Altamura (Ba) codice fiscale 00604840777 trascritto in data 05/04/2017 RG 3436 RP 2775 (NB la cancellazione riguarda solo i beni esecutati)

4.2.3 a favore di

E in data 17/05/2017 RG 4889 RP 3955

4. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Come si evince dall'allegato attestato di prestazione energetica si ha che l'unità immobiliare è di **classe energetica "G"**.

Vincoli di prelazione dello Stato ex. D. Lgs 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno su cui è stato realizzato l'opificio pervenne al sig. (amministratore della società CIFA srl) in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Vito Antonio Sangiuolo di Benevento del 26 novembre 2004 rep 50356 raccolta n. 15099, trascritto in data 03/12/2004 al nn. R.g. 17506 e R.p. 10510.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 28 del 24 settembre 2004 e successiva variante in corso d'opera n.14 del 12/04/2006 .

7.1 Conformità edilizia-urbanistica:

Capannone ad uso produttivo (D/7) ed area urbana (F/1)

Strumento urbanistico Approvato:	PRG (Piano Regolatore Comunale)
Zona omogenea:	D1 "Aree urbanizzate di PIP approvati"
Norme tecniche di attuazione	artt. 51 e 52
Immobile soggetto a convenzione	
Estremi della convenzione	
Obblighi derivanti dalla convenzione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico ?	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità ?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra i grafici a corredo del predetto permesso a costruire ed il rilievo del capannone effettuato

dallo scrivente si sono accertate le seguenti difformità:

- a) Il blocco uffici con la sala mensa è stato realizzato in modo speculare a quanto risulta agli atti;
- b) Lo spazio adibito ad attività produttiva è privo del divisorio riportato in atti;
- c) La sagoma del capannone non rispecchia la posizione in atti del capannone;
- d) Il capannone rispetto al lotto di terreno in sito non rispetta le distanze minime dai confini;

Relativamente alle suddette problematiche, letto lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ceppaloni e le relative norme di attuazione, visto il RUEC (Regolamento urbanistico edilizio comunale), vista la normativa vigente nell'ambito urbanistico edilizio –urbanistico, acquisite le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, lo scrivente ritiene che il suddetto stato di fatto possa essere regolarizzato mediante il deposito presso il Comune di Ceppaloni di un permesso a costruire in sanatoria, la cui stima presuntiva degli oneri ammonta a complessivi € 7.000,00 compreso oneri tecnici , docfa e pregeo.

In merito lo scrivente rileva che il buon fine della predetta ipotesi di sanatoria è subordinato al rilascio da parte del Comune di Ceppaloni della permuta della particella n.608 di proprietà della ditta CIFA con la porzione della particella n.709/b di proprietà del Comune di Ceppaloni; In quanto si tratta di un accordo già formalizzato tra le parti in data antecedente al rilascio del titolo abilitativo n. 28 del 24 settembre 2004 che però non hai mai avuto seguito.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità urbanistica.

Descrizione: **Capannone con area urbana**

Il capannone è sito alla C.da Rotola

Esso è composto da un unico piano che è adibito principalmente ad attività produttiva inerente la lavorazione del ferro e dell'alluminio nonché da blocco servizi costituito da bagni, mensa ed uffici.

L'area esterna al capannone è priva di recinzione ed è pavimentata in pietrisco con misto stabilizzato.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali portanti	materiale: conglomerato cementizio armato precompresso prefabbricato condizioni: sufficienti
Strutture orizzontali (travi e solai)	materiale: conglomerato cementizio armato precompresso prefabbricato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: infisso singolo; materiale: in alluminio e ferro
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: in alluminio; condizioni : buone
Rivestimento	Mensa e bagni in gres ceramico; condizioni: buone
Pavim. Interna	Capannone : cemento levigato, condizioni: buone Uffici: gres ceramico, in condizioni buone
Portoni di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: ferro: sufficienti

Impianti:

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti .
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non è utilizzato in quanto manca la caldaia
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V e 380 V condizioni: da normalizzare

8. Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda del capannone: 638 mq ;

Superficie utile per la lavorazione: 518,00 mq.

Superficie utile area servizi: 96,00 mq

Superficie utile complessiva: 614,00 mq.

Destinazione	Superficie utile	Coeff.	Superficie equivalente
Lavorazione	518,00	0,80	414,40
Blocco servizi	96,00	1,00	96,00
Area esterna	1577,00	0,10	157,70
Totale			668,10

Totale superficie equivalente = 668,10 mq.**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d`uso: Produttiva

Sottocategoria: Capannone artigianale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: primo semestre 2018

Tipologia: Capannoni tipici

Valore di mercato min (€/mq): 350,00

Valore di mercato max (€/mq): 445,00

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima, e cioè la "ragione pratica" per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato delle unità immobiliari pignorate ovvero il più probabile prezzo che per esse potrà realizzarsi in una libera contrattazione di compravendita.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando un procedimento di stima del tipo sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.

Con tale metodologia l'unità immobiliare è stata stimata per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie utile", usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Agenzie Immobiliari .

Parametro medio di zona: per capannoni in condizioni ordinarie (€.240,00÷260,00/mq.) .

8.3 Valutazione corpi:

A. Capannone artigianale con annesso terreno pertinenziale

Stima sintetica della proprietà superficaria del cespite immobiliare eseguito

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore complessivo della proprietà superficaria</i>
Capannone	668,10	€ 250,00	€ 167.025,00

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Detrazione per spese regolarizzazione urbanistica € 7.000,00;

8.5 Prezzo basa d'asta del lotto

Valutazione complessiva della proprietà superficaria dei beni eseguiti al netto delle decurtazioni:
 € 167.025,00 -€ 7.000,00= **€ 160.025,00** (centosessantamilazeroventicinque)

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, si riassume , nella seguente tabella, l'identificazione catastale del lotto ed il relativo valore della proprietà, con la relativa quota disponibile alla vendita.

Infine è doveroso specificare che una siffatta determinazione del predetto valore, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, si rassegna la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.E. per la fiducia concessami.

Lotto	Descrizione	Identificazione Catastale	Quota di proprietà superficaria disponibile alla vendita	Valore di mercato (Proprietà superficaria)
Unico	Capannone artigianale con annessa area pertinenziale	Catasto fabbricati Comune di Cepaloni - foglio 12 particelle n.ri 681 e 708	1000/1000	160.025,00

Allegati

- Allegato 1) Visure storiche catastali
- Allegato 2) Planimetrie catastali
- Allegato 3) Mappa catastale
- Allegato 4) Istanze e relative risposte del Comune di Ceppaloni - atti abilitativi urbanistici
- Allegato 5) Grafici di progetto prelevati al Comune di Ceppaloni
- Allegato 6) Rilievo e restituzione grafica dello stato di fatto
- Allegato 7) Attestazione di prestazione energetica
- Allegato 8) Rilievo fotografico

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Parente