
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro: **XXXXX**

N° Gen. Rep. **128/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2022 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA PROTANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - capannone indu-
striale

Esperto alla stima: Arch. Eva Parente
Codice fiscale: PRNVEA67M70C476V
Studio in: via XXIV Maggio 9 - 82100 Benevento
Email: eva.parente@libero.it
Pec: eva.parente@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - capannone industriale

Corpo: Capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Categoria: Opificio industriale [I]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 42, particella 385, subalterno 2, indirizzo Contrada Stampone s.n.c., piano Terra, comune San Marco dei Cavoti, categoria D/7, rendita € 2.636,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 42, particella 385, subalterno 3, indirizzo Contrada Stampone s.n.c., comune San Marco dei Cavoti, categoria D/7, rendita € 2.270,00

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - capannone industriale

Corpo: Capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Possesso: Occupato daXXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di legale rappresentate p.t. della XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale conduttore del compendio pignorato con contratto di locazione stipulato in data 30/12/2020 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Per quanto attiene la congruità del canone di locazione, giusta disposizione del G.E. del 1/02/2022, vedasi la relazione depositata dalla scrivente, in data 16/06/2022.

Registrato a Benevento il 10/04/2021 ai nn. 002055-serie 3T Tipologia contratto: 10 +10, scadenza 29/12/2030.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Creditori Iscritti: SIENA NPL 2018 S.R.L., CURATELA DEL FALLIMENTO MIFIORIDA SRL, ERARIO DELLO STATO, AGENZIA DELLE ENTRATE, BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A., EQUITALIA SUD S.P.A.



5. Comproprietari

Beni: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - Capannone industriale

Corpo: Capannone industriale con annessa area pertinenziale.

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Bene: - Contrada Stampone,18 - San Marco Dei Cavoti (BN) - 82029

Lotto: 001 - capannone industriale

Valore complessivo intero: € 241.410,00



Beni in San Marco Dei Cavoti (BN)
Località/Frazione Contrada Stampone,18

Lotto: 001 - capannone industriale

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 con annessa area pertinenziale.

Opificio industriale [I] sito in frazione: Contrada Stampone,18

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di xxxxxxxxxxx - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 42, particella 385, subalterno 2, indirizzo Contrada Stampone s.n.c., piano Terra, comune San Marco dei Cavoti, categoria D/7, rendita € 2.636,00

Derivante da: Atto del 13/06/2001 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Sede GRAGNANO (NA) Repertorio n. 4417- Compravendita Trascrizione n. 6172.1/2001 Reparto PI di Benevento in atti dal 02/072001.

Confini: a NORD con strada interpoderale a SUD con la p.lla 634 di Cocca Nicola ad OVEST con la p.lla 67 di Cocca Mario

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 42, particella 385, subalterno 3, indirizzo Contrada Stampone s.n.c., comune San Marco dei Cavoti, categoria D/7, rendita € 2.270,00

Derivante da: Atto del 13/06/2001 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Sede GRAGNANO (NA) Repertorio n. 4417- Compravendita Trascrizione n. 6172.1/2001 Reparto PI di Benevento in atti dal 02/07/2001.

Confini: a NORD con strada interpoderale a SUD con la p.lla 634 di Cocca Nicola ad OVEST con la p.lla 67 di Cocca Mario.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi con due tramezzature di pannelli coibentati al piano terra all'interno del capannone. Anche al piano sottopalcato è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi ottenuta con la realizzazione di alcune tramezzature nonché la diversa destinazione d'uso del locale che sulla planimetria catastale è indicato come "Direzione" ma trasformato in locale per servizi igienici.

Regolarizzabili mediante: Rettifiche catastali



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente procedura è ubicato in zona periferica a circa cinque chilometri dal centro del paese, in aperta campagna piuttosto isolato. La zona è attraversata dalla strada statale "Fortorina " di collegamento diretto tra Benevento e San Marco dei Cavoti ed oltre, da essa si accede alla proprietà in esame attraverso una strada comunale per circa due chilometri, non sono presenti altre urbanizzazioni primarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: No.

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Giorgio la Molara, Montefalcone di Valfortore.

Attrazioni paesaggistiche: Lago San Giorgio, Laghetto artificiale S. Giovanni a Mazocca.

Attrazioni storiche: Centro storico.

Principali collegamenti pubblici: -

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nella qualità di legale rappresentate p.t. della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale conduttore del compendio pignorato con contratto di locazione stipulato in data 30/12/2020 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Per quanto attiene la congruità del canone di locazione, giusta disposizione del G.E. del 1/02/2022, vedasi la relazione depositata dalla scrivente, in data 16/06/2022..

Registrato a Benevento il 10/04/2021 ai nn.002055-serie 3T

Tipologia contratto: 10 +10, scadenza 29/12/2030

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

Ipoteca legale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: DEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a Napoli in data 03/05/2019 ai nn. 4905/340/5049/7119; Importo ipoteca: € 3.368.613,39; Importo capitale: € 1.684.306,98.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro xxxxxxxxxxxx ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO iscritto/trascritto a Benevento in data 07/12/2020 ai nn. 10843/8105/4725.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. contro xxxxxxxxxx xxx; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Improta Filippo da Gragnano in data 13/06/2001 ai nn. 4418 in data 28/06/2001 ai nn. 7257/576; Importo ipoteca: L. 600.000.000; Importo capitale: L. 300.000.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda giudiziale a favore della massa dei creditori CURATELA DEL FALLIMENTO MIFIORIDA SRL contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione -Tribunale di Benevento iscritto/trascritto a Benevento in data 01/06/2004 ai nn. 8223/5256.



Numero pratica: 2080/1988

Intestazione: xxxxxxxxxx in qualità di Amministratore Unico della Ditta

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Esecuzione dei lavori di VARIANTE alla costruzione di un capannone industriale per abbigliamento con annesso alloggio custode

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/11/1987 al n. di prot. 3993

Rilascio in data 20/01/1988 al n. di prot. 3993

Numero pratica: 2327/1990

Intestazione: xxxxxxxxxx in qualità di Amministratore Unico della Ditta "xxxxxxxxxxx"

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Variante ed Assestamento alla Concessione Edilizia n. 2080 dell'8 febbraio 1988

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/07/1990 al n. di prot. 2966

Rilascio in data 21/07/1990 al n. di prot. 2966

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Opificio industriale [I]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Immobile edificato con regolari autorizzazioni.

7.2 Conformità urbanistica:

Opificio industriale [I]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Provvedimento Decreto del Presidente della Comunità Montana del Fortore e con Decreto dell'Assessorato del Settore Urbanistico della Regione Campania n. 7574 del 28/07/1995.
Zona omogenea:	Zone del tipo E3, a prevalente uso agricolo-forestale e pascolivo.
Norme tecniche di attuazione:	La zona del tipo E3 individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc./mq. - 0.07mc./mq. per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola (stalle, silos, magazzini per la lavorazione di prodotti agricoli, ecc..)
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7,50 m. (2 piani)
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Si specifica che il capannone in oggetto è stato edificato nel 1990 quando non vigeva l'attuale piano urbanistico, e l'area in cui esso insiste ricadeva in zona D (a prevalente destinazione produttiva), variata successivamente in zona E con l'attuale piano vigente.

Descrizione: **Opificio industriale [I]** di cui al punto **Capannone industriale con annessa area pertinenziale.**

L'immobile è costituito da un capannone ad uso industriale di 1000 mq. edificato con struttura in cemento armato, pannelli prefabbricati e copertura con capriate in acciaio; è circondato da circa 3.000 mq. di terreno pertinenziale pavimentato con asfalto ed in parte trattato a giardino, il tutto circoscritto da un muretto in cemento con sovrapposta recinzione in ferro, e cancello elettrico di ingresso. L'accesso al lotto (p.lla 385) avviene attraverso una stradina ubicata sulle particelle 359, 68 e 390 di proprietà dello stesso xxxxxxxxxxxx, e non esiste servitù di passaggio, pertanto il fondo pignorato risulterebbe intercluso.

Il capannone ha un'altezza sotto trave di m.7.00 ed è composto dalla zona produzione che occupa la maggior parte dello spazio, e una zona uffici con servizi ubicata sul lato lungo, che si sviluppa su due livelli, collegati con due scale poste alle estremità, ed occupa una superficie complessiva di circa 190 mq. L'impianto elettrico è a norma, l'impianto termico è esistente ma in disuso da anni, l'impianto idrico è servito da un pozzo sorgente ubicato in altra particella di terreno adiacente, di proprietà della stessa ditta xxxxxxxx xxxxxx.

Sull'area pertinenziale nella zona nord è ubicata la cabina elettrica ENEL, nonché una piccola costruzione a protezione di un compressore. Nel complesso l'immobile si presenta con un sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia che la copertura del tetto è composta da pannelli di amianto (eternit).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale:xxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **1.000,00**

È posto al piano: terra + soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Cancello di ingresso al lotto
Infissi esterni	tipologia: varie tipologie materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona uffici
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: saracinesche materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: capannone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici
Manto di copertura	materiale: eternit
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: capannone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici
Plafoni	materiale: pannelli di cartongesso condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Mattonelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona uffici
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: seconda scala zona uffici



Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori:
convettori condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: zona uffici

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Riferito limitatamente a: zona uffici

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Riferito limitatamente a: zona uffici

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **buone**
Riferito limitatamente a: capannone

Fognatura

tipologia: **separata** recapito: **fossa biologica**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	elettrico con termoconvettori
Stato impianto	inutilizzato da molti anni
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è pari alla somma: - della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; Tutta l'area esterna è stata computata nella misura del 10% fino a 25 mq. l'eccedenza al 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
produttiva	sup reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
		1.000,00		1.000,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: S. Marco dei Cavoti

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 375

Valore di mercato max (€/mq): 450



{ VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**{ Criterio di stima:**

È da premettere che uno dei principi sul quale si basa la logica estimativa è che il valore di un bene dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di valore. Lo scopo, quindi, individua l'obiettivo stesso della stima, consentendo l'identificazione preventiva della caratteristica del bene da prendere in considerazione. Lo scopo della presente perizia è, quindi, stimare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione coattiva fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. Ciò detto, la scrivente ritiene che il criterio di stima per comparazione sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima ma di fatto non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, considerando anche che nel territorio il mercato immobiliare a destinazione "produttiva" si presenta molto poco dinamico; pertanto considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si ritiene che il complesso immobiliare in esame possa essere stimato con il criterio del Valore di Ricostruzione Deprezzato. Questo criterio si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione. Nella fattispecie in esame si terrà conto della vetustà del fabbricato e dello stato di manutenzione.

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$Vm = [CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono di seguito riportati:

- Vm Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
- CA Costi di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
- CC Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
- Of Oneri finanziari
- Up Utile del promotore
- Δ Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- a. determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- b. determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- c. individuazione dell'utile del promotore;
- d. calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- e. definizione del deprezzamento;
- f. calcolo del valore di mercato deprezzato.



COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo unitario di costruzione a nuovo di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2014 che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 398,00 €/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

Il costo unitario indicato (€/mq. 398.00) viene opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO:

Tipologia: Edilizia industriale

Oggetto: Capannone industriale e uffici

Luogo: Provincia di Napoli

Superficie: 15.422 mc.

Tempi: 8 mesi

Costo unitario rilevato 398 €/mq.

COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE:

Ubicazione 0.8

Tipologia costruttiva 1

Consistenza 0.7

Coefficiente finale: 0,83

Costo omogeneizzato: 330,33 €/mq. in c.t. 330,00 €/mq

Si evidenzia che:

Per quanto attiene all'ubicazione e contesto: si è utilizzato il coefficiente 0.8, in quanto il prezzario fa riferimento a interventi nella Provincia di Napoli e la presente valutazione si riferisce alla periferia del comune di San Marco dei Cavoti (BN) in una zona pianeggiante e facilmente raggiungibile, ma distante dalle principali arterie autostradali; si ritiene, pertanto, che, a parità di intervento edilizio, il costo unitario di costruzione possa aumentare;

Per la tipologia costruttiva si è utilizzato il coefficiente 1 per tener conto che la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi abbastanza simili a quelli oggetto della stima



(coperture e tamponamenti coibentati, infissi in alluminio anodizzato, struttura in c.a.p....).

Quanto alla consistenza: si è utilizzato il coefficiente 0.7 in quanto si è tenuto conto delle scarse dinamiche di mercato della zona in oggetto rispetto all'area napoletana con conseguenti prezzi minori di mercato.

In definitiva, in base al costo di costruzione sopra determinato l'opificio industriale in oggetto risulta così stimato: 330,00 €/mq x 1.000 mq = 330.000,00 €

COSTI DI COSTRUZIONE AREE ESTERNE

I costi di costruzione per la sistemazione dell'area esterna sono stati computati facendo riferimento alle categorie di lavoro dedotte dal Prezzario dei LL.PP. della Regione Campania 2021, tuttora in vigore, di seguito riportati:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
LAVORI A MISURA								
1 E.01.015.010 .a	Scavo a sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici Scavo a sezione obbligata, eseguito con mezzi meccanici, anche in presenza di battente d'acqua fino a 20 cm sul fondo, compre ... el cantiere. Compresi il rispetto di costruzioni preesistenti sotterranee. In rocce sciolte (con trovanti fino a 0,3 mc) per muretto di recinzione		248,10	0,700	0,300	52,10		
	SOMMANO mc					52,10	4,84	252,16
2 E.03.010.020 .a.CAM	Calcestruzzi per strutture di fondazione ed interrate Calcestruzzo durabile a prestazione garantita, con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm, ... i ferri di armatura. Per strutture di fondazione e interrate Classe di esposizione XC1-XC2, Classe di resistenza C25/30 fondazione muretto di recinzione		248,10	0,700	0,300	52,10		
	SOMMANO mc					52,10	130,22	6'784,46
3 E.03.010.030 .a.CAM	Calcestruzzi per strutture di elevazione Calcestruzzo durabile a prestazione garantita, con classe di consistenza S4, con dimensione massima degli aggregati di 32 mm, in conformità ... asseforme e i ferri di armatura. Per strutture in elevazione Classe di esposizione XC1 - XC2 Classe di resistenza C25/30 muretto di recinzione		248,10	0,350	0,700	60,78		
	SOMMANO mc					60,78	135,77	8'252,10
4 E.03.030.010 .b	Casseforme per strutture in calcestruzzo Casseforme di qualunque tipo rette o contornate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, op ... iego; misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. Strutture in elevazione. per muretto di recinzione	2,00	248,10		0,700	347,34		
	SOMMANO mq					347,34	30,88	10'725,86
5	armatura per muretto di recinzione e relativa fondazione ferro 80 Kg. / mc.	122,88			80,000	9'830,40		
	SOMMANO mc.					9'830,40	1,50	14'745,60
6 E.01.010.010 .a	Scavo a sezione aperta eseguito con mezzi meccanici Scavo a sezione aperta per sbancamento, eseguito con mezzi meccanici, anche in presenza di battente d'acqua fino a 20 cm sul fon ... el cantiere, compresi il rispetto di costruzioni preesistenti sotterranee. In rocce sciolte (con trovanti fino a 0,3 mc) per piazzale	2785,40			0,500	1'392,70		
	SOMMANO mc					1'392,70	4,13	5'751,85
7 U.05.020.080 .a	Strato di fondazione in misto granulare stabilizzato con legante naturale, compresi l'eventuale fornitura dei materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere la idonea granulo ... prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine, misurato in opera dopo costipamento. per piazzale	2785,40			0,500	1'392,70		
	SOMMANO mc					1'392,70	22,16	30'862,23
8 U.05.020.095	Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder) costituito da miscela di aggregati e bitume, confezionato a caldo in idonei							
A RIPORTARE								77'374,26

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							77'374,26
a	impianti, steso in opera con vibrofinitrici, e costipato con appositi rulli per piazzale	2785,40			0,070	194,98		
	SOMMANO mq/cm					194,98	1,60	311,97
9 U.05.020.096	Conglomerato bituminoso per strato di usura (tappetino), costituito da una miscela di pietrischetti e graniglie aventi perdita di peso alla prova Los Angeles (CRN BU n° 34) 20% con ... di 0,7 kg/m ² di emulsione bituminosa al 55%; steso in opera con vibrofinitrice meccanica e costipato con appositi rulli per piazzale	2785,40			0,030	83,56		
	SOMMANO mq/cm					83,56	1,74	145,39
10 T.01.010.010	Trasporto di materiale proveniente da lavori di movimento terra con autocarro di portata maggiore di 50 q Trasporto di materiali provenienti da lavori di movimento terra e demolizi ... ventuali oneri di discarica autorizzata. Trasporto con autocarri di portata superiore a 50 q, per trasporti fino a 10 km vedi voce 1 e 6					1'444,80		
	SOMMANO mc					1'444,80	12,62	18'233,38
11 E.19.010.070 c.CAM	Inferriate, ringhiere, parapetti e cancellate eseguite con profilati normali in acciaio (tondi, piatti, quadri, angolari, scatolari, ecc.), eventuali pannellature in lamiera e inte ... urature, le opere murarie, la spalmatura con una mano di minio o di vernice antiruggine. Ringhiere e inferriate semplici	173,67			18,000	3'126,06		
	SOMMANO kg					3'126,06	5,94	18'568,80
12 E.19.010.070 b.CAM	Inferriate, ringhiere, parapetti e cancellate eseguite con profilati normali in acciaio (tondi, piatti, quadri, angolari, scatolari, ecc.), eventuali pannellature in lamiera e inte ... n murature, le opere murarie, la spalmatura con una mano di minio o di vernice antiruggine. Cancellate semplici apribili	17,75 14,50			20,000 20,000	355,00 290,00		
	SOMMANO kg					645,00	6,13	3'953,85
	Parziale LAVORI A MISURA euro							118'587,65
	TOTALE euro							118'587,65
	Data, 29/06/2022							
	Il Tecnico							
	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----							
	A RIPORTARE							

COMMITTENTE: [COMPLETO Computo San Marco dei Cavoti.dcf (C:\Users\Vera\Desktop) v.1/12]



Totale costi superfici scoperte: € 118.587,65**COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE.**

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, soltanto i costi di gestione dell'operazione, ossia gli onorari professionali, le spese generali e le spese di commercializzazione.

Gli Oneri di Urbanizzazione e i costi per allacciamenti ai pubblici servizi, non vengono conteggiati in quanto non sostenuti né sostenibili essendo la zona priva di urbanizzazioni.

- **Costi di gestione dell'operazione** - Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Tali onorari, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione. Si ha quindi:

$$Op = 10\% \times (330.000 + 118.587,65) \text{ €} = \mathbf{44.858,76 \text{ €}}$$

- **Spese di commercializzazione:** coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati. Avremo pertanto:

$$Sc = 1\% \times (330.000,00 + 118.587,65 + 44.858,76) \text{ €} = \mathbf{4.934,46 \text{ €}}$$

SINTESI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI.

VOCI	COSTO €	TOTALI €
Costo superficie coperta	330.000,00	
Costo superficie scoperta	118.587,65	
SOMMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE		448.587,65
Onorari professionali	44.858,76	
Spese di commercializzazione	4.934,46	
SOMMA DEI COSTI DI GESTIONE		49.793,22
TOTALE COSTI DIRETTI E INDIRETTI		498.380,87



IN CIFRA TONDA : 498.381,00 €

DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRECTI

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. In particolare, l'utile del promotore. La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre, e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati. Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (cfr. Marcello Orefice, Estimo Civile, UTET Università).

$$U_p = 12\% \times \text{€ } 498.381,00 = \text{€ } 59.805,72$$

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

Per calcolare il deprezzamento complessivo dell'immobile, dovuto al deterioramento per effetto del tempo e dell'usura si sommano i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile stesso applicando ad ognuna di esse la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86 \times y_i \times V_n$$

dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;

A esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente la i-esima categoria del fabbricato rispetto la sua vita utile;

y_i incidenza percentuale della i-esima categoria di opere sul costo complessivo;

V_n valore di mercato a nuovo del solo edificio esclusa l'area.

Di seguito si riportano le incidenze per ciascuna categoria analizzata e la relativa durata di vita utile:



Struttura escluso copertura: 36,7% - 80 anni

Copertura: 13,5% - 80 anni

Finiture: 43,9% - 30 anni

Impianti: 5,5% - 20 anni

Supponendo una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 80 anni, e che ne abbia ormai trascorsi circa 30 di vita, si ottiene il seguente valore di A (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile) $A = 30/80 = 0,37$ da cui consegue il seguente valore percentuale di deprezzamento (D):

$$D \text{ struttura: } \left\{ \left[\frac{(0,37+20)^2}{140} \right] - 2,86 \right\} \times 36,7\% = 7,5\%$$

$$D \text{ copertura: } \left\{ \left[\frac{(0,37+20)^2}{140} \right] - 2,86 \right\} \times 13,5\% = 2,7\%$$

$$D \text{ finiture: } \left\{ \left[\frac{(0,37+20)^2}{140} \right] - 2,86 \right\} \times 43,9\% = 32,22\%$$

$$D \text{ impianti: } \left\{ \left[\frac{(0,37+20)^2}{140} \right] - 2,86 \right\} \times 5,5\% = 5\%$$

Deprezzamento totale : **47,42%**

Pertanto il deprezzamento sul valore a nuovo dell'immobile risulta:

$$D = 498.381,00 \text{ €} \times 47,42\% = \mathbf{236.332,27 \text{ €}}$$

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA.

Per la determinazione di tale costo, nel caso in esame, non essendo disponibili per l'arre fabbricabili in zona dati sufficienti per determinare un valore di mercato attraverso il metodo della comparazione, il valore dell'area viene calcolato in maniera sommaria considerando il rapporto di complementarietà tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo, deducendo quest'ultimo come percentuale (p %) del valore complessivo V di cui il valore a nuovo (Vn) è la restante parte.

Si evidenzia che la percentuale (p%) è stata determinata, sulla base di indagini di mercato e dei dati dell'OMI, come quota parte dell'intero valore area + fabbricato nella misura dell'8%.

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio (Vn), vengono ora calcolati il costo dell'area ed i relativi oneri OA (fiscali di cui registro 8%, ipotecaria 2%, catastale 1%; per quelli di mediazione, notarili ecc. si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area; per un totale del 15%).

$$CAA = V - Vn$$

$$\text{con } CAA = p\% V \text{ da cui } Vn = V \times (1-p\%)$$

Pertanto il costo di acquisto dell'area è dato da $CAA = Vn / (1-p\%) - Vn$

$$CAA = (498.381,00 \times 0,92) - 498.381,00 \text{ €} = \mathbf{39.870,48 \text{ €}}$$



$$OA = 15\% CAA = 0.15 \times 39.870,48 \text{ €} = 5.980,57 \text{ €}$$

$$CA = CAA + OA = 39.870,48 \text{ €} + 5.980,57 \text{ €} = \mathbf{45.851,05 \text{ €}}$$

Il costo dell'area si riferisce alla quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. In questo caso, considerando che dal Regolamento Edilizio il Rapporto di copertura era di 0.5, l'area considerata è di 2000 mq. ne consegue che il costo unitario dell'area scoperta è di: 22,92 €/mq.

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione a tutto quanto sopra riportato, e ricavato come costo di riproduzione deprezzato risulta:

$$VM = CA + CC + Up - \Delta.$$

$$VM = 45.851,05 \text{ €} + 498.381,00 \text{ €} + 59.805,72 \text{ €} - 236.332,27 \text{ €} = 367.705,50 \text{ €}$$

In cifra tonda : € 367.700,00

CONFRONTO CON L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (O.M.I.) E PREZZO DI MERCATO RILEVATO IN ZONA.

Nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla tipologia capannoni tipici con uno stato conservativo "normale", ubicati in San Marco dei Cavoti (BN), situati in fascia R1 Rurale, i valori di mercato risultano i seguenti:

- Min. 375,00 €/mq. Max. 450,00 €/mq.
- Il prezzo unitario rilevato in zona è di 300,00 €/mq.
Facendo la media di tali prezzi si ottiene un prezzo unitario di **375,00 €/mq.**

Considerato che la superficie del capannone in oggetto è pari a 1.000 mq, il prezzo unitario di mercato risulta pari a 368,00 €/mq. e quindi leggermente al di sotto del valore medio calcolato.

RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA PER LA PRESENZA DI AMIANTO

La presenza di amianto nella copertura del capannone costituisce un potenziale rischio di inquinamento ambientale e sicurezza per la salute e considerato che non è mai stato attivato un programma di controllo e manutenzione finalizzato a mantenere in buone condizioni il materiale stesso, e che sono passati circa 30 anni dalla sua realizzazione, si ritiene dover calcolare il costo di smaltimento dell'amianto ed il successivo costo per il rifacimento della copertura.



SMALTIMENTO AMIANTO

L'intervento di rimozione dei 1000 mq di lastre di eternit (cemento-amianto), presenti in copertura dovrà essere eseguito nel pieno rispetto delle Normative Vigenti in tema di decontaminazione ambientale e smaltimento dei rifiuti pericolosi, sicurezza nei cantieri, tra le quali: (D. Lgs. 257 del 27/07/06); (Legge n.° 257 del 27/03/92); (D.M. del 06/09/94); (D. Lgs 626 del 14/09/94); (D.Lgs 528 del 15/11/99); (D.Lgs. 81 del 08/04/2008).

Per l'esecuzione delle opere di rimozione e smaltimento delle lastre di eternit-amianto, ed il successivo ripristino della copertura, il riferimento è al Prezzario dei LL.PP. della Regione Campania 2021:

COSTO DEI PONTEGGI

- Ponteggi. Rif. Tariffa P.03.010.035 €/mq.25,26

Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Costo (€)
840	25,26	21.218,40

COSTO DELLE OPERE DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLE COPERTURE IN CEMENTO-AMIANTO

- Rimozione di copertura di amianto-cemento:

rif. Tariffa R.01.010.010.b - Superfici da 300 a 1.000 m² €/mq 20,72

Superficie da rimuovere e smaltire (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Costo (€)
1000	20,72	20.720

RIPRISTINO DELL'ELEMENTO DI FABBRICA COPERTURA CAPANNONE

Ripristino dell'elemento di fabbrica copertura del capannone industriale:

rif. Tariffa E.11.030.040.a) €/mq. 49,21

Superficie (mq)	Prezzo di ripristino (€/mq)	Costo (€)
1000	49,21	49.210

Totale dei costi: 91.148,40 €

A cui vanno aggiunti:

- IVA 22% = 20.052,65
- Costi di progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza e verifica strutturale (10%)= 9.148,84 € +2.005,26 € (IVA 22%)
- Oneri per la Sicurezza previsti nel PSC 3% = 2.734,45 €

Per un totale complessivo di 125.089,60 €



CONCLUSIONI

In riferimento a tutto quanto sopra esposto la scrivente ritiene di valutare il lotto in oggetto come segue:

Capannone comprensivo di area pertinenziale	367.700,00 €
a cui si sottraggono i costi per lo smaltimento amianto e ripristino copertura per un totale di	125.089,60 €
VALORE DEL LOTTO	242.610,40 €

In c. f. 242.610,00 €



Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di San Marco dei Cavoti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Min. 375,00 €/mq. - Max. 450,00 €/mq. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 300,00 ;

Altre fonti di informazione: Indagini dirette in zona..

Valutazione corpi:**Capannone industriale con annessa area pertinenziale.. Opificio industriale [I]**

Valore di riproduzione/ricostruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
produttiva	1.000,00	€ 368,00	€ 368.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone industriale con annessa area pertinenziale.	Opificio industriale [I]	1.000,00	€ 0,00	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 241.410,00**

Allegati

Mappa catastale

Elaborato planimetrico

Visura storica per immobile foglio 42 p.lla 385 sub 2

Visura storica per immobile foglio 42 p.lla 385 sub 3

Planimetria catastale foglio 42 p.lla 385 sub 3

Ispezione ipotecaria

Documentazione fotografica

Istanza di liquidazione CTU

Data generazione:

04-07-2022

L'Esperto alla stima

Arch. Eva Parente

