

Ing. Alessandro Iannace via Paparano San Leucio del Sannio (BN) tel/fax 082445988/3292161815 email Sandro@rvt.net

Ing. Alessandro IANNACE
Via Paparano
82010 San Leucio del Sannio(BN)

illustrissimo G.E.
dott Michele Cuoco

TRIBUNALE DI BENEVENTO

OGGETTO: TRIBUNALE DI BENEVENTO Sezione Esecuzioni immobiliari

proc. N° 42/10 + 86/10 R.G.Es.

Banca di Credito Popolare

Contro

Il sottoscritto ing. Alessandro IANNACE è stato nominato c.t.u. nel procedimento richiamato in oggetto prestando giuramento nel corso dell'udienza del 20/09/2011.

L'incarico ricevuto è relativo alla stima di alcuni immobili siti in provincia di Benevento nei Comuni di Apollosa e Pesco Sannita di seguito elencati:

Comune di Apollosa

Foglio 14 particella n° 299;

Foglio 14 particella n° 129;

Comune di Pesco Sannita

Foglio 13 particella n° 563 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6;

In fase di affidamento dell'incarico il G.E. formulava al sottoscritto c.t.u. i quesiti di seguito sinteticamente riportati;

a) *Precisa individuazione dei beni oggetto di pignoramento;*

b) *Precisa individuazione di ogni lotto, con le condizioni generali del bene e le spese su esso gravanti;*

c) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;*

d) *La identificazione catastale dell'immobile;*

e) *Indicazione dello stato di possesso dei beni;*

f) *Indicazione dei vincoli ed oneri gravanti sul bene;*

g) *Indicazione delle spese di gestione o manutenzione e di tutti i passaggi di proprietà nel ventennio;*

h) *La valutazione complessiva dei Beni;*

i) *Nel caso di quota indivisa valutazione della sola quota;*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Sopralluogo n° 1 del 10.03.2011

Il giorno 25/06/2012 alle ore 15.45 il sottoscritto c.t.u. ing. Alessandro Iannace, ha effettuato il primo accesso ai beni oggetto del pignoramento siti nel comune di Apollosa. Sul posto erano il sig. [REDACTED] (marito di [REDACTED]) e l'avvocato Ricciardi Massimiliano per la parte convenuta. In tale fase l'avv. Ricciardi faceva notare che nell'ordinanza di nomina del giudice erroneamente era stata riportata la part.lla 563 del foglio 13 come sita nel comune di Apollosa, infatti la parte convenuta è proprietaria di una particella di pari numerazione ma sita nel comune di Pesco Sannita. Per tale motivo l'avv. Ricciardi chiedeva di verificare presso il G.E. tale circostanza prima di concedere l'accesso al suddetto bene. Preso atto della situazione il sottoscritto C.T.U. effettuava l'accesso delle sole part. 299 e 129 del foglio 14 del comune di Apollosa e si riservava di relazionare al G.E. su quanto

evidenziato dall'avvocato Ricciardi. In tale fase si scattavano anche delle foto delle due particelle (terreni agricoli).

Sopralluogo n° 2 del 26/09/2013

Il sottoscritto, in seguito ai rilievi e alle richieste verbalizzate dall'avvocato Ricciardi durante il primo sopralluogo, relazionava sui fatti il G.E. e si provvedeva alla rettifica delle particelle indicate nel mandato conferito. In seguito a tale rettifica il giorno 26/09/2013, con inizio alle ore 15,30, si effettuava un secondo sopralluogo presso i beni di cui al foglio 13 part.lla 563 sub.1,2,3,4,5,6, del Comune di Pesco Sannita. Durante tale sopralluogo ove erano presenti, oltre al sottoscritto, l'avvocato Ricciardi e il sign. [REDACTED] figlio del convenuto, si consentiva l'accesso a tutti i beni oggetto del pignoramento. Durante il sopralluogo è stato anche effettuato un dettagliato rilievo fotografico dei beni. In corso di sopralluogo l'avv. Ricciardi richiedeva al C.T.U. di rappresentare al G.E. la sproporzione tra il valore dei beni in rapporto al debito dei suoi assistiti; inoltre rilevava che una suddivisione in lotti dei suddetti beni era nell'interesse anche dei creditori poiché avrebbe reso gli stessi più facilmente alienabili. Per avvalorare la propria tesi l'avvocato per i convenuti esibiva una perizia giurata di parte di stima degli stessi a firma del dott. Pietro Iadarola. In merito a tale richiesta il sottoscritto relazionerà al G.E. nell'ambito della presente perizia.

Risposta ai quesiti

- a) *Precisa individuazione dei beni oggetto di pignoramento;*
- b) *Precisa individuazione di ogni lotto, con le condizioni generali del bene e le spese su esso gravanti;*
- c) *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;*

d) La identificazione catastale dell'immobile;

In riferimento ai quesiti si riportano di seguito le indicazioni richieste.

I beni oggetto di pignoramento sono di seguito individuati e descritti:

Beni situati nel Comune di Apollosa (BN)

Foglio 14 particella n° 299; la particella in esame ha subito ultimamente un frazionamento e non esiste più con tale numerazione; tutto ciò è avvenuto a seguito di frazionamento del 08.05.2013. Attualmente parte dell'originaria particella di 21.480 mq. risulta al Foglio 14 n.759 del Comune di Apollosa con un'area ridotta a 17.816 mq.; tale superficie risulta intestata agli stessi proprietari della particella originaria e la convenuta [redacted] ne risulta livellaria per i 5/16. La rimanente parte della originaria particella 299, pari a 3.664 mq. ha generato la particella 758 che è stata soppressa, ed unita alle particelle 757 e 754, generando la particella n.761 Foglio 14, di proprietà di [redacted] nato ad [redacted] variazione del 26.08.2013 n.6350.1/2013 in atti dal 03.09.2013). Come si evidenzia dalle date recentissime, il sottoscritto ha potuto avere contezza di tale variazione solo in occasione di un controllo svolto poco prima della consegna della perizia. Allegata agli atti della presente perizia vi è una richiesta di certificato di destinazione urbanistica del 19.09.2013 presentata dal sottoscritto al Comune di Apollosa e rilasciato in data 12.11.2013, in cui tale particella risultava ancora esistente agli atti del Comune.

Ad oggi la particella 759 Foglio 14, derivata da parte della particella 299, confina:

ad ovest con strada provinciale;

a sud con strada provinciale e altro Foglio mappale;

ad est con altro Foglio mappale;

a nord con la particella 761 che ingloba parte della originaria 299.

Riportata in Catasto come seminativo di classe 3 risulta dal punto di vista urbanistico per piccolissima parte in zona agricola ordinaria, per la rimanente parte in zona EP agricola-produttiva. La particella originaria risulta percorsa dai fuochi nell'anno 2007; inoltre risulta inserita nelle aree a rischio frane del PRG vigente.

Visto quanto sopra relazionato in merito alle recenti variazioni catastali avvenute dopo l'inizio della presente procedura 42/10, visto tutti i vincoli ricadenti sulla stessa che ne rendono pressoché nulle le potenzialità edificatorie in rapporto anche alla piccola parte (5/16) su cui vanta titolo quale livellario la convenuta [redacted] in attesa di chiarimenti ed indicazioni da parte del G.E., in tale fase ci si astiene dalla valutazione del suddetto bene.

Foglio 14 particella n° 129; (Lotto n°1)

La particella ha un'estensione di 760 mq (seminativo di 4°) e risulta intestata a [redacted] per l'intera proprietà.

Lotto
1

Essa confina:

ad ovest con strada provinciale;

a sud con strada provinciale e particella 554;

ad est con altro Foglio mappale e strada provinciale;

a nord con la particella con strada provinciale;

Dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal comune di Apollosa risulta che la stessa si trova in zona "EP" agricola produttiva e per quanto riguarda i dati frana in zona C1 (*aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi*). Vista la distanza da rispettare in caso di edificazione, vista la piccola estensione la limitata larghezza e il fatto di essere confinante per molta parte del perimetro con una strada provinciale, la suddetta particella risulta difatto in edificabile, per cui tutto il suo valore deriva solo dalla suscettibilità agricola.

Comune di Pesco Sannita

Foglio 13 particella n° 563 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6; **Lotto n°2**

I suddetti beni censiti al Foglio 13 part.IIa 563 del Comune di Pesco Sannita BN sono costituiti da una area comune (**Foglio 13 part.IIa 563 sub 1**) di circa 7240 mq. senza intestazione in quanto "bene comune non censibile". I beni sono intestati a [REDACTED] del 7/02/1924. All'interno di detto sub 1 sono ubicati i seguenti edifici :

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 2): il sub 2 è costituito da un capannone per attività produttive di 1.550 mq. Cat.D7 rendita euro 9.738,00, sito alla via Scalo Ferroviario n.25 piano terra. Il suddetto bene è stato autorizzato con Concessione n.1555 del 29.09.1990, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pesco Sannita BN e Concessione in Sanatoria di opere edilizie abusive n.23 del 26.11.2009 (rich.di Condono Edilizia ai sensi della L.724/94 e del D.L.24/95) rilasciata dal Resp.del Servizio del Comune di Pesco Sannita. La parte del capannone di cui alla concessione n.1555/1990 ha una superficie di circa 1025 mq. ed un'altezza di circa 7 mt. al di sotto delle capriate. La parte di capannone di cui alla concessione in sanatoria n.23/2009 presenta copertura ad una falda con altezza media di circa 6.50 mt. Tutta la copertura è in lamiera gregata, mentre le tompagnature laterali sono in blocchetti di cemento rinforzati da cordoli intermedi. Entrambi i capannoni adiacenti uno all'altro, come si evince dalla documentazione fotografica, hanno una finestratura a nastro laterale sotto la capriata e ampie porte di accesso scorrevoli in metallo a due ante. La pavimentazione è del tipo cemento industriale. Gli impianti esistenti si limitano al solo impianto elettrico di potenza (alcune prese) e di illuminazione tramite corpi illuminanti industriali. L'intera struttura versa in discrete condizioni di manutenzione, mentre il valore e la tipologia degli impianti elettrici installati, sono da ritenersi scadenti. L'intero immobile confina lungo tutti i lati con la part.IIa 563 sub1 (area comune).

Sul lato est del capannone è stata realizzata una tettoia che, a seguito di accertamenti compiuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pesco Sannita, risulta abusiva. Tale opera con planimetria catastale assente, è oggetto di attribuzione di R.C. presunta (part.IIa 563 sub 7) da parte dell'ufficio del Territorio.

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 3): il sub 3 è costituito da un fabbricato di circa 81 mq., classificato come cat.C1, costituito da un piano terra utilizzato come negozio (rivendita ricambi attrezzi agricoli e vari), esso è sito alla via Scalo Ferroviario n.25. A ridosso del suddetto immobile, sul lato nord-ovest, è situato un casotto in muratura di circa mt.5,80 x 3 pari a circa 17,4 mq.; lo stesso, indicato nelle planimetrie catastali come deposito, è di fatto utilizzato come locale a servizio di una pesa per autocarri e mezzi agricoli. Gli immobili di cui sopra sono stati realizzati: il negozio con C.E. n.1489 del 24 maggio 1989, il casotto con C.E. n.1567 del 16 aprile 1991, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Pesco Sannita BN.

Entrambi gli edifici presentano lievi difformità rispetto alle due concessioni richiamate; in particolare : il negozio si presenta senza solaio di sottotetto, con un'altezza interna massima superiore ai mt.6 ; il casotto ha dimensioni in pianta leggermente superiori a quelle autorizzate. Considerato che con le medesime concessioni era stato autorizzato anche un ampliamento effettivamente non realizzato sul lato est del negozio, si ritiene che le leggere differenze volumetriche siano ampiamente compensate da tale mancata realizzazione. Da rilevare che la struttura concessa era autorizzata come deposito mentre attualmente è accatastata e utilizzata come negozio. Al fine di rendere il negozio congruente con la concessione di riferimento andrebbe realizzato un solaio di sottotetto all'altezza di 5 mt. I suddetti beni confinano lungo tutto il perimetro con l'area comune part.IIa 563 sub 1.

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 4): il sub 4, sito in via Scalo Ferroviario n.25 piano terra, è costituito da un porticato da cui si ha accesso al sub 5 e sub 6. Esso è senza intestazione

catastale in quanto "bene comune non censibile", ed ha una superficie di circa mq.14. Esso è stato realizzato con C.E.n.1489 del 24 maggio 1989.

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 5): il sub 5, sito in via Scalo Ferroviario n.25 piano terra, è classificato come cat.A2 con una consistenza di 6,5 vani e una rendita di 386,05 euro. Detto bene realizzato con C.E. 1489 del 24 maggio 1989, non risulta conforme alla stessa.

Sul lato sud est è realizzato un casotto utilizzato come centrale termica delle dimensioni di circa mq. 14, che non risulta nella concessione originaria. Considerato che con la medesima concessione era stato autorizzato anche un ampliamento sul lato est del negozio, effettivamente non realizzato, si ritiene che tale volumetria tecnica sia compensata da tale mancata realizzazione. La rimanente parte della struttura risulta in pianta analoga a quella autorizzata, ma presenta tompagnature esterne, divisioni interne e utilizzazione completamente difformi dalla concessione originaria. In Concessione era stato autorizzato un vano ufficio con retrostante wc e un deposito di 46 mq. di superficie utile più un porticato di circa 75 mq. Nei fatti l'ufficio e il wc sono stati realizzati conformemente alla concessione, mentre la rimanente parte (porticato e deposito) sono stati trasformati in un appartamento per civile abitazione di 6,5 vani (vedi planimetrie catastali allegate). Si ritiene tale trasformazione ad oggi non sanabile. L'intero bene confina con part.IIa 563 sub 1 sui lati Sud, Est e Nord, mentre sul lato Ovest con le part. 563 sub 4 e 563 sub 6; al piano superiore vi è l'unità 563 sub 6.

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 6): il sub 6, sito in via Scalo Ferroviario n.25 piano primo, è classificato come cat.A2 classe 3 con una consistenza di 7,5 vani e una rendita di 445,44 euro. Detto bene realizzato con C.E. 1489 del 24 maggio 1989, tranne per alcune piccole irregolarità relative a divisioni interne ai balconi sul lato sud ed alla forometria di alcune

finestre, sostanzialmente può ritenersi conforme alla stessa. E' compreso nella superficie di detto sub anche la scala che dal piano terra arriva al piano 1°.

Si ritiene che le dette irregolarità rispetto alla C.E. originaria siano sanabili. L'intero bene confina: con part.Illa 563 sub 5 sul lato inferiore, mentre la scala al piano terra confina con le part. 563 sub 4 e 563 sub 1. L'intero appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione con rifiniture di buona fattura ed infissi in alluminio con persiana esterna di recente installazione e buona fattura.

Per tutti gli immobili sopra descritti all'Ufficio tecnico del Comune di Pesco Sannita non risulta Rilasciato nessun certificato di agibilità/abitabilità.

e) Indicazione dello stato di possesso dei beni;

f) Indicazione dei vincoli ed oneri gravanti sul bene;

g) Indicazione delle spese di gestione o manutenzione e di tutti i passaggi di proprietà nel ventennio;

Comune di Apollosa

Foglio 14 particella n° 299; la signora [REDACTED] risulta livellaria per i 5/16 del suddetto bene; la particella non è stata stimata a causa delle recenti modifiche catastali richiamate in perizia.

Foglio 14 particella n° 129; ; la signora [REDACTED] risulta proprietaria per l'intero valore.

Comune di Pesco Sannita

Foglio 13 particella n° 563 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6;

Tutti i beni sono di proprietà di [REDACTED] (convenuto).
L'appartamento part.Illa 563 sub 6 è abitato dal figlio [REDACTED] e dalla moglie la convenuta [REDACTED]

L'appartamento part.IIa 563 sub 5 è abitato dal convenuto [REDACTED]

[REDACTED]

In allegato sono riportati tutti gli atti acquisiti da un'ispezione ipotecaria condotta per conto del C.T.U dalla [REDACTED] presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Benevento; i dati sostanzialmente coincidono con quelli della perizia notarile agli atti di causa a cui si rimanda per una attenta lettura, poichè i beni sono soggetti a numerose trascrizioni ed iscrizioni "contro". L'unica differenza evidenziata tra la relazione allegata gli atti per cui è causa, è un ipoteca volontaria iscritta in data 13 gennaio 1977 a favore del Credito Agrario del Banco di Napoli e gravante sulla part.IIa 115 di cui al foglio 13 del Comune di Pesco Sannita. Da tale part.IIa è poi stata derivata l'attuale 563.

Nella perizia notarile allegata dal C.T.U e in quelle allegata agli atti non risultano le recenti variazioni catastali messe in atto sulla part. 299 del Foglio 14 del Comune di Apollosa.

h) La valutazione complessiva dei Beni;

Per la valutazione del valore del bene si è utilizzato il metodo di calcolo comparativo sintetico. Quale fonte informativa sui valori di mercato è stata utilizzata la pubblicazione "**Consulente Immobiliare**" edito da Sole 24 Ore edizione Pirola che ogni 6 mesi pubblica i valori di riferimento su tutto il territorio nazionale.

I valori ed i metodi proposti su tale pubblicazione derivano da indagini di mercato fornite dal "Sole 24 ORE" che è la pubblicazione economica di riferimento a livello nazionale sia per copie vendute che per attendibilità dei dati forniti. I valori di mercato ricavati dalla suddetta pubblicazione sono di gran lunga più attendibili di quelli che si evincono da atti ufficiali di compravendita, che spesso riportano dati che si discostano dal valore effettivo del bene. Per la valutazione dei terreni agricoli in agro di Apollosa ci si è attenuti ai valori della banca dati dell'Ufficio del Territorio confrontandoli con quelli

dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria). In allegato vi sono le tabelle con i dati di riferimento per il comune di Apollosa. Si chiarisce che tutte le misurazioni che sono alla base dei calcoli sono funzionali solo al calcolo del valore di mercato dei beni e non ad un puntuale rilievo degli stessi.

Comune di Apollosa

Foglio 14 particella n° 299; la particella non è stata stimata a causa delle recenti modifiche catastali richiamate in perizia.

Foglio 14 particella n° 129; (Lotto n° 1)

La particella ha un'estensione di 760 mq (seminativo di 4°) è risulta intestata a [REDACTED] per l'intera proprietà. In base ai valori della banca dati dell'Ufficio del Territorio confrontantoli con quelli dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) si attribuisce al terreno un valore di 1,2 euro mq. Considerato che il lotto in questione si trova vicino alla strada provinciale e in zona "EP" Agricola produttiva, pur non avendo suscettività edilizia a causa della limitata estensione e forma, si ritiene appetibile sia quale accesso ad altri Lotti che per la possibilità di sfruttare le potenzialità edificatorie accorrandosi ad altri lotti. Per tali motivi, in linea con quelli che sono valori più vicini a quelli di mercato della zona, si attribuisce allo stesso un valore di 5 euro/mq.

Per tale lotto si ha quindi un valore di mercato pari a:

$$760 \times 5 = 3.800,00 \text{ €}$$

Comune di Pesco Sannita (Lotto n° 2)

Foglio 13 particella n° 563 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6;

In questa fase si calcola il valore dell'intero lotto comprendente tutte le particelle.

In fase di sopralluogo l'avv. di parte convenuto ha richiesto di rappresentare al G.E. la sproporzione tra il valore dei beni in rapporto al debito dei suoi assistiti; inoltre rilevava che

una suddivisione in lotti dei suddetti beni era nell'interesse anche dei creditori poiché avrebbe reso gli stessi più facilmente alienabili. Il sottoscritto C.T.U. circa le considerazioni dell'avv. Ricciardi non si esprime in merito al valore dei beni in rapporto al debito dei suoi assistiti, ma relaziona al G.E. solo in merito alla richiesta di una suddivisione in lotti dei beni per rendere gli stessi più facilmente alienabili. Il C.T.U. ritiene che la suddivisione in lotti dei beni di cui alla part. 563 sia utile per una migliore vendita degli stessi; infatti i beni insistono tutti sulla stessa part.Ila (563 sub1) e senza una divisione catastale difficilmente sarebbero alienabili separatamente. Inoltre i beni appartengono a categorie diverse per cui la separazione della strutture produttive e del negozio dagli appartamenti potrebbe favorirne la vendita.

In ultimo vi è da considerare le spese per la rimozione dei vari abusi edilizi esistenti sugli stabili del lotto; esse potrebbero essere distribuite sui singoli lotti e non gravare su un solo compratore. In base a quanto sopra relazionato il C.T.U provvede comunque alla stima degli immobili presenti nella part.Ila 563 come appartenenti ad un solo lotto poiché i singoli dati possono comunque essere utilizzati anche in caso di diversa determinazione del G.E.

(Foglio 13 part.Ila 563 sub 1) area comune di circa 7240 mq. senza intestazione in quanto "bene comune non censibile". All'interno di detto sub 1 sono ubicati gli immobili costituenti i sub 2, 3, 4, 5, 6. All'area si accede attraverso un ampio cancello d'ingresso. Da tale cancello si accede anche ad altro bene (part.Ila 562) non appartenente a quelli per cui è causa. Sul posto non è ben definito il confine tra i due lotti, nè se sulla part.Ila 563 sub 1 vi sia di fatto una servitù di passaggio per l'accesso alla part. 562. Sul posto la situazione relativa ai confini non è ben definita in quanto, come è ben visibile dalla foto aerea estratta da "Google Maps" e dalle foto scattate sul posto, è in corso la realizzazione di uno svincolo della strada "Fortorina". Occorrerebbe un accurato rilievo topografico al fine di individuare con certezza i confini tra le part.Ile 563 e 562 e gli ingombri reali della realizzanda

infrastruttura stradale. Per quanto attiene la presente perizia si considera la parte scoperta per circa 3.500 mq della part.IIa 563 sub1 come area di pertinenza del capannone per impianti produttivi ed il suo valore viene calcolato insieme a quello del capannone ivi ubicato, considerando anche il fatto che sulla part. 563 sub 1 ricadono anche effettive servitù di passaggio per accesso agli altri immobili e i rimanenti 2.000 mq sono calcolati come a servizio degli immobili sub 3, 4, 5 e 6.

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 2): il sub 2 è costituito da un capannone per attività produttive di 1.550 mq. Cat.D7 rendita euro 9.738,00, via Scalo Ferroviario n.25 piano terra.

Per la valutazione del valore del bene si è utilizzato il metodo di calcolo comparativo sintetico. Quale fonte informativa sui valori di mercato è stata utilizzata la pubblicazione "**Consulente Immobiliare**" edito da Sole 24 Ore edizione Pirola che ogni 6 mesi **pubblica i valori di riferimento su tutto il territorio nazionale.**

Per il Comune di Benevento non sono pubblicati valori di riferimento e ai fini della stima si attinge ai dati pubblicati per le province di Avellino e Caserta che appartengono alla stessa regione e sono confinanti con la provincia di Benevento. Non si prendono in considerazione i valori di Napoli anche se appartenente alla regione Campania e confinante in un piccolo punto con la provincia di Benevento poichè si ritiene che tale territorio sia molto diverso (per densità di abitazione, insediamenti industriali, e collegamenti) dal territorio della provincia di Benevento.

Per Avellino e Caserta (pag 1003 n°931/3013 del Consulente Immobiliare) i Capannoni in periferia altezza min. 6 metri con almeno 500 mq coperti e con area esterna di pertinenza almeno doppia di quella coperta, hanno le seguenti quotazioni:

Avellino 750 €/mq

Caserta 500 €/mq

Come riferimento della presente stima si considera 675€/mq quale media aritmetica dei due precedenti valori. Il suddetto valore è anche giustificato dalla vicinanza con lo svincolo della realizzando infrastruttura stradale "Fortorina" che collegherebbe in maniera diretta e rapida (circa 15 minuti in auto) l'immobile con il comune di Benevento e con i raccordi autostradali. Tale valutazione appare congruente al caso trattato anche perché l'immobile da stimare ha caratteristiche analoghe a quelle dei capannoni indicati come riferimento nella pubblicazione. In base a quanto previsto per i criteri di stima a pag 989 del Consulente Immobiliare n°931-2013 per il capannone in questione l'area di pertinenza scoperta pari a circa 5500 mq è più del doppio della superficie complessiva coperta (circa 1550 mq) per cui i valori di stima riportati nella pubblicazione si riferiscono a strutture analoghe a quella oggetto della presente stima. Anche considerando che parte di tale area sia impegnata dalle servitù di passaggio per gli altri immobili presenti le condizioni di cui alla pubblicazione appaiono ampiamente soddisfatte.

Si riportano di seguito le superfici commerciali dell'edificio da stimare. Si chiarisce che in fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile corrisponde alle planimetrie catastali a meno di piccole variazioni influenti sul piano del valore finale.

a) Capannone principale con altezza di circa 7 m ha una superficie di circa 1025 mq.

Corpo aggiuntivo ad est con altezza media di circa 6.5 m e superficie di circa 525 mq. In base ad una serie di considerazioni esposte nella pubblicazione, i dati della superficie reale sono moltiplicati per dei coefficienti che tengono conto delle reali condizioni del bene.

Coefficiente di qualità ed età

L'immobile oggetto di stima risale agli anni '90 e versa in discrete condizioni generali.

Per una struttura trentennale di qualità media e in stato buono si pone $K1=0.7$.

Coefficiente di destinazione o tipologia

In analogia alla stima per gli immobili destinati ad attività commerciale si applicano i seguenti coefficienti; i capannoni interessati alla stima, anche se di altezza superiore alla minima indicata nella pubblicazione, sono privi di impianti di valore al fine dell'insediamento di una attività produttiva. Infatti non vi è cabina Enel di trasformazione, non vi sono servizi igienici, e la copertura è del tipo leggero. Per tali motivi si applica un coefficiente di riduzione pari a 0.9.

Si riportano nella successiva tabella i valori ottenuti con il metodo e i coefficienti sopraindicati:

Locali	Sup. reale	Coefficienti di qualità ed età	Coefficienti di destinazione	Valore unitario	Totale valore di apprensione
Capannoni	1550	0.7	0.9		659.137,50
Totale valore					659.137,50

A tale valore bisogna sottrarre il costo per la rimozione della tettoia abusiva presente sul lato Est del capannone (part.563 sub 7). Per la rimozione delle suddette opere si stima un costo di circa 10.000,00 € per la demolizione e considerando un costo di

0.035€ kg per i rifiuti ferrosi e di 0,1€ kg per i residui edili, si è stimato un costo totale di circa 5.000,00 €. Detraendo tali somme da quelle precedentemente stimate si ha:

$$659.137,50 - 10.000,00 - 5000,00 = 644.137,50€$$

Stima valore totale commerciale di compravendita = ~~659.137,50€~~ **644.137,50€**

Le superfici dedotte sono quelle ricavate dagli elaborati di concessione. Sul posto sono presenti alcune macchine agricole dismesse che andrebbero rimosse prima della vendita.

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 3): il sub 3 è costituito da un fabbricato, classificato come cat.C1, costituito da un piano terra utilizzato come negozio (rivendita ricambi attrezzi agricoli e vari), esso è sito alla via Scalo Ferroviario n.25. A ridosso del suddetto immobile, sul lato nord-ovest, è situato un casotto in muratura di circa mt.5,80 x 3 pari a circa 17,4 mq.; lo stesso, indicato nelle planimetrie catastali come deposito, è di fatto utilizzato come locale a servizio di una pesa per autocarri e mezzi agricoli.

Entrambi gli edifici presentano lievi difformità rispetto alle due concessioni richiamate; in particolare : il negozio si presenta senza solaio di sottotetto, con un'altezza interna massima superiore ai mt.6 ; il casotto ha dimensioni in pianta leggermente superiori a quelle autorizzate. Considerato che con le medesime concessioni era stato autorizzato anche un ampliamento effettivamente non realizzato sul lato est del negozio, si ritiene che le leggere differenze volumetriche siano ampiamente compensate da tale mancata realizzazione. Da rilevare che la struttura concessa era autorizzata come Deposito mentre attualmente è accatastata e utilizzata come negozio.

Si riportano di seguito le superfici commerciali dell'edificio da stimare.

Per superficie commerciale si intende quella complessiva in pianta compreso i muri perimetrali e metà dei muri a confine e le superfici delle pertinenze (giardini balconi

terrazzi ecc..) moltiplicate per i relativi coefficienti riduttivi. Come superfici e destinazione urbanistica di riferimento della suddetta stima, sono state utilizzate quelle di Concessione.

Locale utilizzato come negozio superficie commerciale pari a: 14,40x7,40 = 106,56 con H alla gronda pari a 5 metri.

Locale utilizzato come casotto per la pesa superficie commerciale pari a: 3,70x6,50=24,05 con H=2,60.

Per quanto riguarda il valore delle strutture destinate ad attività commerciale, non essendo pubblicati i dati del comune di Pesco Sannita, si fa riferimento ai dati di Pietralcina (comune piu vicino a Pesco Sannita) periferia, con un prezzo unitario compravendita di 1100 euro/mq.(consulente immobiliare n°931/2013) pag. 989

In base ad una serie di considerazioni esposte nella pubblicazione, i dati della superficie reale sono moltiplicati per dei coefficienti che tengono conto delle reali condizioni del bene. Ai fini della stima del suddetto bene si considera come collegata al bene una porzione di 1000 mq dell'area della superficie scoperta della part.lla 563 sub1 Partendo da valore di 1100 euro a mq si hanno i seguenti risultati:

elenco	Sup. Comm.	Coefficienti di età	Coefficienti di destinazione	Coefficiente di qualità (finiture e manutenzione)	Valore €/Mq	Valore finale
Deposito piano terra H=5 m	106,56	0.8	1.3 >Valore per H=500	0.7	1100	85333,25
Casotto pesa 24,05	24,05	0.8	0.7 Valore per H<3.50	0.7	1100	14814,80
Superficie area esterna	1000	1	0.5 (parte in	0.05 riduzione	1100	27500,00

			comune)	poiché in zona agricola		
					Totale	117.648,05

Stima valore totale commerciale di compravendita = 117.648,05€

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 4): il sub 4, sito in via Scalo Ferroviario n.25 piano terra, è costituito da un porticato da cui si ha accesso al sub 5 e sub 6. Esso è senza intestazione catastale in quanto "bene comune non censibile", del valore del suddetto bene si terrà conto nella valutazione dei beni di cui alle part.IIe 563 sub 5, e 6.

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 5): il sub 5, sito in via Scalo Ferroviario n.25 piano terra, è classificato come cat.A2 con una consistenza di 6,5 vani e una rendita di 386,05 euro. Come relazionato detto bene non è conforme alla concessione edilizia originaria, per cui per la sua stima si terranno in conto i volumi le superfici e le destinazioni autorizzate in concessione. Per quanto riguarda il valore delle unità abitative non si evincono pubblicati i dati del comune di Pesco Sannita, per cui si fa riferimento ai dati di Pietralcina (comune più vicino a Pesco Sannita) periferia, con un prezzo unitario compravendita di 900 euro/mq.(consulente immobiliare n°931/2013) pag. 989. In considerazione delle buone qualità dello stabile e della vicinanza con il realizzando svincolo della "Fortorina", il sottoscritto ritiene di applicare un valore base pari a 1000€/mq:

superficie autorizzata abitativa (ufficio+wc) = 4.80x7.50=36 mq

superficie autorizzata come deposito = 7.7x7.5=57.75 mq

superficie autorizzata come porticato = 12.70x5.9=74.93 mq

superficie autorizzata come porticato in comune con sub 6 =

=2.6x5.9=15.34 mq

In base ad una serie di considerazioni espone nella pubblicazione, i dati della superficie reale sono moltiplicati per dei coefficienti che tengono conto delle reali condizioni del bene. Ai fini della stima del suddetto bene si considera come collegata al bene una porzione di 500 mq dell'area della superficie scoperta della part.lla 563 sub1

elenco	Sup. Comm.	Coefficienti di età	Coefficienti di destinazione	Coefficiente di qualità (finiture e manutenzione)	Valore €/Mq	Valore finale
Ufficio +wc	36	0.8	1	0.85	1.000,00	24.480,00
deposito	57,75	0.8	0.5	0.9	1.000,00	20.790,00
Porticato esclusivo	74,93	0.8	0.35	0.9	1.000,00	18.882,22
Porticato in comune	15.34	0.8	0.20	0.9	1.000,00	2.208,96
Superficie area esterna	500	1	0.5 (parte in comune)	0.05 riduzione poiché in zona agricola	1.000,00	12500,00
					Totale	58.861,18

A tale valore bisogna sottrarre il costo per la rimozione delle opere abusive non sanabili (tompagni interni ed esterni di chiusura del porticato) e il ripristino della superficie di pavimento dopo l'intervento:

demolizione circa 6.000,00 €;

trasporto a discarica residui edili circa 5.000,00€;

ripristino delle finiture 3.000,00€;

da cui si ricava un costo totale di circa 14.000,00€.

Detraendo tali somme da quelle precedentemente stimate si ha:

$78.861,18 - 14.000,00 = 64.861,18€$

Stima valore totale commerciale di compravendita = € 64.861,18€

(Foglio 13 part.IIa 563 sub 6): il sub 6, sito in via Scalo Ferroviario n.25 piano primo, è classificato come cat.A2 classe 3 con una consistenza di 7,5 vani e una rendita di 445,44 euro. E' compreso nella superficie di detto sub anche la scala che dal piano terra arriva al piano 1°.

Per quanto riguarda il valore delle unità abitative non si evincono pubblicati i dati del comune di Pesco Sannita, per cui si fa riferimento ai dati di Pietralcina (comune più vicino a Pesco Sannita) periferia, con un prezzo unitario compravendita di 900 euro/mq.(consulente immobiliare n°931/2013) pag. 989. In considerazione delle buone qualità dello stabile e della vicinanza con il realizzando svicolo della "Fortorina", il sottoscritto ritiene di applicare un valore base pari a 1000€/mq

superficie autorizzata abitativa= 169,26 mq

superficie autorizzata come terrazzo coperto =22,13 mq

superficie autorizzata come scala =17,67x2=35,36 mq

superficie autorizzata come balcone scoperto=14.25 mq

In base ad una serie di considerazioni espone nella pubblicazione, i dati della superficie reale sono moltiplicati per dei coefficienti che tengono conto delle reali condizioni del bene. Ai fini della stima del suddetto bene si considera come collegata al bene una porzione di 500 mq dell'area della superficie scoperta della part.lla 563 sub1

elenco	Sup. Comm.	Coefficienti di città	Coefficienti di destinazione	Coefficiente di qualità (finiture e manutenzione)	Valore €/Mq	Valore finale
Superficie appartamento	169,26	0.8	1	1	1.000,00	135.408,00
Superficie terrazi coperti	22,13	0.8	0.4	1	1.000,00	7.081,56
Superficie scala	35,36	0.8	0.3	1	1.000,00	7.072,00
Superficie terrazi scoperti	14,25	0.8	0.25	1	1.000,00	2850,00
Superficie area seterna	500	1	0.5 (parte in comune)	0.05 riduzione poiché in zona agricola	1.000,00	12.500,00

Stima valore totale commerciale di compravendita = 149.911,56 €

Si segnala che dal sopralluogo effettuato la copertura dello stabile costituito dalle part.lla 563 sub 5 e sub 6 risulta difforme da quella autorizzata in concessione.

Ing. Alessandro Iannace via Papparano San Leucio del Sannio (BN) tel 3292161815 email Sandro@rvt.net

Valore commerciale totale lotto costituito dalle part. Ile 563 sub 1,2,3,4,5,6,=

$644.137,50+127.648,05+64.861,18\text{€}+164.911,56= 1.001.558,29$

Tale valore viene ridotto del 5% in considerazione del fatto che per nessuno degli immobili valutati è stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità e per tener conto delle pratiche da sostenere per sistemare le variazioni urbanistiche sanabili.

$1.001.558,29 \times 0,95 = 951.480,28$ euro

Valore finale LOTTO N° 2 = 951.480,28 euro

Visto quanto esplicitato in perizia il sottoscritto C.T.U ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli.

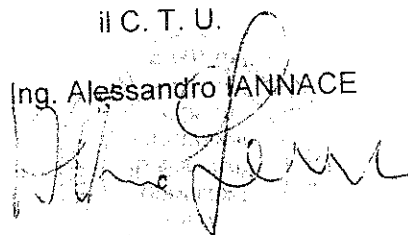
Si allegano alla presente perizia planimetria catastale dei beni siti nel comune di Apollosa BN (part. Ile 129 e 299 foglio 14)

Planimetria catastale e foto degli immobili di cui alla part. Ila 563 sub 1,2,3,4,5,6 foglio 13 comune di Pesco Sannita BN.

San Leucio del Sannio 21/11/2013

il C. T. U.

Ing. Alessandro IANNACE



Elenco altri allegati:

Verbali di sopralluogo comunicazioni e richieste;

Piante e visure catastali;

Tabelle valore terreni agricoli prov. Benevento

Rilievo Fografico, foto aerea da google maps;

Relazione ipotecaria ventennale

Atti acquisiti presso UTC di Pesco Sannita e Apollosa

Perizia di stima prodotta dalla parte convenuta.-



EX 4000 T 259