

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **141/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Umberto Affusto
Codice fiscale: FFSMRT70S28A783V
Email: affuba@alice.it
Pec: umberto.affusto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

C.F. PROPRIETA' PER 1000/1000, foglio 56, particella 946,
indirizzo Contrada PIANA, piano T, comune MORCONE, categoria C/3, classe 3, consistenza 189,
superficie 601, rendita € 761,36

2. Stato di possesso

Bene: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Contrada PIANA - Morcone (BN) - 82026

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 88.317,74

Beni in Morcone (BN)

Località/Frazione

Contrada PIANA

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: A.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Morcone (BN) CAP: 82026, Contrada PIANA****Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: C.F. PROPRIETA' PER 1000/1000, foglio 56, particella 946, indirizzo Contrada PIANA, piano T, comune MORCONE, categoria C/3, classe 3, consistenza 189, superficie 601, rendita € 761,36Derivante da: L'unità immobiliare di cui innanzi viene generata dalla particella 158, Foglio 56 Catasto Terreni del Comune Censuario di Morcone (BN)Millesimi di proprietà di parti comuni: NessunoConfini: Il bene oggetto di pignoramento confina a Nord con la P.IIa 891, a SUD con la P.IIa 1039, ad EST con strada comunale identificata alla P.IIa 1040 ed a OVEST con la P.IIa 911Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria censita presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Benevento Catasto Fabbricati rispecchia quanto rappresentato in sito tranne due aperture riportate graficamente come porte ma in realtà sono due finestre praticate nel vano adibito ad Ufficio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva, sulla planimetria censita presso l'Ufficio delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Benevento, Catasto Fabbricati, una piccola difformità, nel vano adibito ad ufficio ove vengono rappresentati due vuoti come aperture (porte), mentre in realtà sono adibiti a finestre. Non si rilavano altre discordanze per cui per quanto innanzi esposto si dichiara la conformità Catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il centro abitato si erge sulle ripide falde di un'altura collinare posta alle pendici del Massiccio montuoso del Matese affacciandosi sulla valle del fiume Tammaro offrendo una visione di ampio paesaggio collinare nel quale si incastona un lago artificiale dovuto alla diga di Campolattaro. Morcone collocato in Provincia di Benevento è un Comune di circa 5.000 abitanti e situato mediamente ad una altezza di 600 m s.l.m., confina con la Regione Molise e con i Comuni di Campolattaro, Ceremaggiore, Cerreto Sannita, Circello, Pietraraja, Pontelandolfo, Santa Croce del Sannio, Sassinoro e

Sepino. Il suo vasto territorio di oltre 100 Km² ospita al suo interno numerose contrade molte delle quali visibili dal centro abitato. La struttura di Morcone, segue l'urbanistica tipica della zona sannita e irpina, un castello sulla parte più alta della collina che ai suoi piedi vede svilupparsi tutta la sua città. Ciò che rende speciale la medesima città è proprio la sua posizione strategica a metà tra la Regione Campania e Molise. Il suo territorio è attraversato dall'antichissimo Regio Tratturo Pescasseroli-Candela che unisce l'Abruzzo con la Puglia sul quale si è sviluppato per 600 anni tutta l'economia dell'entroterra del Sud Italia. Le attività agricole, specializzate nella produzione di cereali e prodotti ortofrutticoli, costituiscono la base dell'economia locale che assorbe buona parte della manodopera degli abitanti di Morcone. L'industria è rappresentata da aziende di piccole e medie dimensioni attive nei comparti del legno, della lavorazione dei materiali, nella meccanica e degli accessori per autoveicoli. Il terziario include un buon numero di esercizi commerciali e servizi privati qualificati. Ospita scuole dell'obbligo, un liceo scientifico un museo civico, ottima l'assistenza sanitaria. Notevole sono le strutture architettoniche religiose da visitare. Morcone riserva ancora altre sorprese rappresentato dal suo spettacolare patrimonio forestale e montuoso.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Scavi archeologici della città di Sepino (CB).

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile oggetto di pignoramento era parzialmente locato con contratto registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Benevento al N. 1286 serie 3T il 16.02.2018 il quale è stato disdetto il 19/04/2023 con rilascio in data 19/10/2023 per cui ad oggi risulta occupato solo dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. contro

_____ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di IAZEOLLA FRANCESCO in data 11/10/2006 ai nn. 78949; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 17/10/2006 ai nn. 14970/3893; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: IL PRESENTE MUTUO E' STATO CONCESSO DALLA BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONE CON SEDE IN ROMA VIA UMBERTO TUPINI, 180 C.F. 06978161005.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro

_____ ; Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE; A rogito di IAZEOLLA FRANCESCO in data 13/11/2007 ai nn. 81399; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BENEVENTO in data 14/12/2007 ai nn. 18469/2742; Note: IL PRESENTE MUTUO E' STATO CONCESSO DALLA BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONE CON SEDE IN ROMA VIA UMBERTO TUPINI, 180 C.F. 06978161005.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori contro ; Derivante da:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UNEP TRIBUNALE DI BENEVENTO in data 22/11/2022
ai nn. 3494 iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI
BENEVENTO in data 12/12/2022 ai nn. 13281/10895.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: PROPRIETA' PER
1000/1000 **proprietario/i ante ventennio al 08/12/1998.** In forza di atto di compravendita- a rogito di IANNELLA GIANCLAUDIO, in data 09/07/1991, ai n. 460; registrato a BENEVENTO, in data 16/07/1991, ai n. 2075; trascritto a BENEVENTO, in data 08/08/1991, ai nn. 7394/6325.

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MORCONE CON SEDE IN MORCONE C.F. 80004600625 PROR-
PIETA' PER 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio al 10/01/2006.** In forza di Retrocessione - a
rogito di FRANCO PASQUALINO, in data 04/12/1998, ai n. 9250; registrato a CERRETO SANNITA, in
data, ai nn. ; trascritto a CERRETO SANNITA, in data 18/12/1998, ai n. 12268/10402.

Titolare/Proprietario:

PRORPIETA' PER 1000/1000 dal 10/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza
di atto di compravendita - a rogito di D'AGOSTINO SALVATORE, in data 10/01/2006, ai n. 1008/2006;
trascritto a BENEVENTO, in data 24/01/2006, ai n. 1226/791.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01 DEL 11/01/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE AD IMPIANTO PRODUTTIVO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/01/2006 al n. di prot. 212/09

Rilascio in data 11/01/2006 al n. di prot. 212

Numero pratica: 10113/2006 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' VARANTO IN CORSO D'OPERA

Intestazione:

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Note tipo pratica: VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER DIVERSA DISPOSIZIONE DI ALCUNI VANO, PORTE E FINESTRE

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI ALCUNI VANI INTERNI, PORTE E FINESTRE

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/2006 al n. di prot. 10113/06

Rilascio in data 03/10/2006 al n. di prot. 10113/06

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da primo sopralluogo eseguito, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento era stato suddiviso in due parti. Una parte, impegnata ad attività svolta da officina meccanica, mentre la restante parte adibita a laboratorio informatico, per cui il bene staggito non rispecchiava l'originaria attività di laboratorio adibita a biscottificio. Da successivo sopralluogo, come da verbale in atti, propedeutico ad ottemperare alle misurazioni e rilevazione per la stesura degli elaborati tecnici- planimetrici, si riscontra, che i locali impegnati alla lavorazione dell'officina meccanica sono stati sgombrati per cessata attività, mentre i restanti locali sono rimasti invariati. Per quanto innanzi, possiamo constatare che il corpo di fabbrica essendo ubicato in zona PIP (Piani per Inseadimento Produttivi) del Comune di Morcone (BN) pur avendo cessata l'attività di biscottificio, l'immobile non ha perso la potenzialità e funzionalità di LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI per il quale è stato costruito. Inoltre, sia la sagoma del manufatto, sia la sua distribuzione interna rispecchiano quanto autorizzato dal competente Ufficio Tecnico di Morcone

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Da primo sopralluogo eseguito, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento era stato suddiviso in due parti. Una parte, impegnata ad attività svolta da officina meccanica, mentre la restante parte adibita a laboratorio informatico, per cui il bene staggito non rispecchiava l'originaria attività di laboratorio adibita a biscottificio. Da successivo sopralluogo, come da verbale in atti, propedeutico ad ottemperare alle misurazioni e rilevazione per la stesura degli elaborati tecnici- planimetrici, si riscontra, che i locali impegnati alla lavorazione dell'officina meccanica sono stati sgombrati per cessata attività, mentre i restanti locali sono rimasti invariati. Per quanto innanzi, possiamo constatare che il corpo di fabbrica essendo ubicato in zona PIP (Piani per Inseadimento Produttivi) del Comune di Morcone (BN) pur avendo cessata l'attività di biscottificio, l'immobile non ha perso la potenzialità e funzionalità di LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI per il quale è stato costruito. Inoltre, sia la sagoma del manufatto, sia la sua distribuzione interna rispecchiano quanto autorizzato dal competente Ufficio Tecnico di Morcone

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 09/11/1978, approvato Regione Campania delibera di Giunta n. 10554 del 23/11/1979

Zona omogenea:	D1 Aree per attrezzature produttive artigianali o industriali e relativi servizi
Norme tecniche di attuazione:	<p>Le zone industriali artigianali sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria. Oltre tali opere è consentita l'installazione eventuale di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, rimesse, locali per il commercio ed esposizione, locali per ufficio, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, nonché l'edificio di abitazione necessario al personale di servizio e di manutenzione, o per l'artigiano titolare dell'azienda. Le superfici utili delle abitazioni del personale addetto ai servizi anzidetti non dovranno superare i mq. 110 di superficie netta abitabile ed è consentita una sola abitazione per ogni insediamento produttivo; il volume residenziale dovrà costituire corpo unico o strettamente collegato con la parte produttiva. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie inquinanti o comunque nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognatura o canali senza la preventiva depurazione secondo la normativa necessaria che sarà disposta nell'occasione dall'ufficiale sanitario, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto, in quanto già operante il P.I.P., adottato dal Comune di Morcone con delibera di Consiglio Comunale n° 107 del 09/11/1978 ed approvato dalla Regione Campania con delibera di Giunta n. 10554 del 23/11/1979, con parziali modifiche ed integrazioni. Eventuali richieste di concessione edilizie possono essere rilasciate nelle more di approvazione definitiva del P.R.G., valendo la normativa di cui al suddetto P.I.P. approvato ed in considerazione che le prescrizioni seguenti non modificano sostanzialmente il P.I.P. medesimo e relativa zonizzazione. Si stabilisce, ai soli fini dell'approvazione degli indici, di differenziare la zona cosiddetta "artigianale" dalla zona "industriale" fermo restando la destinazione urbanistica di Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per tutta la zonizzazione interessata. Gli indici urbanistici di pertinenza sono: A) "Zona industriale" If = indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3.00; Ic = rapporto di copertura mq/mq (2/3) 0.66; Np = numero piani fuori terra n° 2; H = altezza massima in metri mt. 10.00; Dc = distacco minimo dai confini mt. 6.00; De = distacco minimo da edifici; mt. 12.00; Ds = distacco minimo dalle strade: mt. 20.00; a) dalla strada Provinciale e dalle strade comunali Cupa e taverna vecchia mt. 20.00; b) dalle strade interne di Piano mt. 10.00; Sm = superficie minima del lotto mq. 3.000; Parcheggio interno 5 mq/100</p>

mc.; Parcheggio esterno (pubblico) 2 mq/100 mc.; Piantagione arborea di alberi d'alto fusto 1 pianta/300 mc.; Verde privato 10 mq/100 mc.; Non sono ammessi corpi murari ciechi a confine. Ammessi volumi tecnici; sono da considerarsi volumi tecnici, cioè volumi passivi: il volume di sottotetto chiaramente non utilizzabile e comunque senza luci; i volumi nel sottosuolo, interrati o parzialmente interrati (cioè incassati nel terreno per 3/4 dello sviluppo perimetrale e, in verticale, con limite di mt. 1,20 del primo solaio di calpestio dal livello di terra così come realmente sistemato a completamento dei lavori).; Gli scarichi fognari sono immessi nella fognatura comunale solo dopo decantazione in apposita fossa biologica da installare a cura e spesa del concessionario; tale fossa di decantazione dovrà avere caratteristiche idonee e capacità rapportate al tipo di attività produttiva intrapresa ed al grado di "inquinamento" prodotto. Le aree anzidette potranno disporre di specifiche zone di servizio, direttamente accorpate al lotto principale. Dette zone di servizio, destinate esclusivamente al deposito di materiale di lavorazione (in arrivo o in partenza) ed ai relativi spazi di manovra, saranno opportunamente pavimentate e delimitate da cortine di verde o comunque recintate. B) Zona "artigianale" If = indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3.00; Ic = rapporto di copertura mq/mq /2/3)0.66; Np = numero piani fuori terra n° 2; H = altezza massima in metri mt. 7.00; Dc = distacco minimo dai confini mt. 5.00; De = distacco minimo edifici mt. 10.00; Ds = distacco minimo dalle strade: a) dal limite di proprietà verso la strada provinciale, corrispondenti ad oltre mt. 15 dalla provinciale stessa mt. 10.00; b) dalle strade interne di Piano mt. 7.00; Sm = superficie minima del lotto mq. 800; Parcheggio interno 3 mq/100 mc.; Piantagione arborea di alberi di alto fusto 1 pianta / 500 mc.; Verde privato 2 mq/100 mc.; Sono ammesse costruzioni in aderenza, data la particolare conformazione dei lotti, aventi la larghezza di mt. 16, la costruzione in aderenza e di fatto "obbligatorietà" ed il lato di confine sul quale la costruzione dovrà poggiare è stabilita dall'U.T.C.; è fatto divieto in ogni caso di costruire in aderenza su più di un lato. Ammessi volumi tecnici; sono da considerarsi volumi tecnici, cioè volumi passivi: il volume di sottotetto chiaramente non utilizzabile e comunque senza luci; i volumi nel sottosuolo, interrati o parzialmente interrati (cioè incassati nel terreno per 3/4 dello sviluppo perimetrale e, in verticale, con limite di 1,20 del primo solaio di calpestio del livello di terra così come realmente sistemato a completamento dei lavori). Gli

	scarichi fognari sono immessi nella fognatura comunale solo dopo decantazione in apposita fossa biologica da installare a cura e spesa del concessionario; tale fossa di decantazione dovrà avere caratteristiche idonee e capacità rapportate al tipo di attività produttiva intrapresa ed al grado di "inquinamento" prodotto. Non è consentito accedere ai lotti di terreno, con passi carrabili e pedonali, direttamente dalla strada provinciale "Morcone Cufiano" e dalla strada Comunale "Taverna Vecchia"; sono consenti accessi pedonali dalle altre due strade comunali di Piano; l'accesso ai lotti avviene esclusivamente dal piazzale centrale dell'area denominata "artigianale"; può derogarsi a tale norme solo per l'accesso agli edifici per impianti tecnologici (cabina ENEL, SIP, ecc.), per consentire agli Enti interessati il controllo e la manutenzione degli impianti relativi. SI CERTIFICA INOLTRE Per quanto attiene al rischio frane, si rimanda all'apposita cartografia redatta dall'autorità di bacino dei fiumi liri-garigliano e volturno, competente per la zona in esame. Vengono fatti salvi eventuali vincoli di natura paesaggistica, istituiti "ope legis" a norma dell'art. 142 del D. lgv.n. 42/2004.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = m ³ /m ² 3.00
Rapporto di copertura:	Ic = m ² /m ³ (2/3) 0.66
Altezza massima ammessa:	H = m 10.00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non riscontra rilevanti irregolarità urbanistiche che possano inficiare l'alienazione del bene.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Da sopralluogo ed indagine esperite, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona PIP del Comune di Morcone (BN) omogenea a quanto richiesto ed autorizzato. Non riscontra rilevanti irregolarità urbanistiche che possano inficiare l'alienazione del bene.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Il bene pignorato riguarda un corpo di fabbrica adibito a laboratorio per arte e mestieri censito in Catasto Fabbricati con Categoria C/3 (Laboratori per Arte e Mestieri). Si precisa che la sua funzione originaria era quella di biscottificio. L'immobile si sviluppa su un unico livello, Piano Terra. L'unità immobiliare oggetto di stima, viene identificato, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Benevento Comune Censuario Morcone, Catasto Fabbricati, Foglio N. 56 Particella N. 946. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO: La sagoma del manufatto si presenta con forma regolare di tipo rettangolare. Il manufatto è stato costruito, a suo tempo, con struttura portante in conglomerato cementizio armato. CARATTERISTICHE TECNICHE: Le caratteristiche Tecnologiche si possono riassumere in: Fondazioni del tipo travi rovesce continue in cemento armato riempite con pietrisco vario; La tamponatura esterna è stata realizzata con blocchi in laterizio squadrate alveolato fissati con malta cementizia semplice; Il solaio, in piano, che funge anche da copertura dello stabile, è stato costruito con travetti precompressi e laterizi ancorati a travi di coronamento in c.a.; Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore variabile da cm 8 a 12; Le pareti esterne sono rivestite da intonaco di malta cementizia comune di colore bianco; Le pareti interne di ogni vano sono rifinite con intonaco liscio di colore bianco ed alcune di esse rivestite con piastrelle in ceramica; I vani adibiti a wc sono rivestiti per circa m 2.00 in piastrelle di ceramica con relativi servizi igienici; La pavimentazione presente nelle varie stanze è formata da mattonelle in gres ceramico a tinta chiara; I vari infissi sono in alluminio anodizzato di colore marrone con relativo vetro camera; Il manufatto è dotato di impianto elettrico ed idrico, privo di impianto di riscaldamento. DESTINAZIONE INTERNA E CONSISTENZA: L'immobile è composto da un solo piano terra suddiviso in: ufficio, tre disimpegni, tre wc, spogliatoio con doccia e vari locali pluriuso. Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie utile di m² 197.81, per una superficie coperta di m² 230.50, pari ad una superficie commerciale di m² 230.50 avente un'altezza di H=m 3.90. Il fabbricato è circondato da una corte pertinenziale adibita, per una piccola parte a piazzale mentre la restante parte risulta in stato di abbandono. La sua estensione è di m² 3765.00, che sviluppa una superficie commerciale di m² 376.50. Il totale della superficie commerciale di riferimento (immobile + corte) ammonta a m² 607.00. (Vedi anche elaborati allegati)

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.995,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006 - 2007

Ha un'altezza utile interna di circa m. H=3.90

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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:

Per la determinazione del calcolo della consistenza si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione. Le peculiarità che caratterizzano un immobile sono principalmente l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione, la presenza di servizi pubblici, la destinazione d'uso, la superficie, la dimensione della superficie, l'età e lo stato di manutenzione. Dal punto di vista dimensionale, per gli immobili a destinazione produttiva, il calcolo della consistenza si ricava dalla "Superficie Commerciale" essenziale, per una corretta valutazione. La determinazione delle varie superficie si identificano in: 1) Superficie Principale; 2) Superficie degli accessori diretti ed indiretti; 3) Area scoperta (parcheggio e scarico – merci. Le varie superfici calcolate vanno opportunamente adeguate a coefficienti di omogeneizzazione e/o ragguglio. Nello specifico, viste le caratteristiche del corpo di fabbrica, ritenuto conto della superficie di cui è formato il bene, sarà adeguata e rettificata secondo i coefficienti riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da, Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate: ("1.00" Vani principali e "0.10" per aree scoperte). Vedi allegato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficienti.	Superficie equivalente
Superficie Corpo di Fabbrica	Super. potenziale scoperta	230,50	1,00	230,50
Area Scoperta	Super. esterna lorda	3.765,00	0,10	376,50
		3.995,50		607,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2023 sem. 1°

Zona: Benevento

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: C/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 290.00

Valore di mercato max (€/mq): 350.00

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

In riferimento alle descrizioni del compendio immobiliare, si descrive di seguito il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare, potrebbe essere compravenduta, alla data della valutazione, in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati, non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti. Entrambi, saranno in grado di assumere decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione. Per procedimento di stima si intende il modo con cui si conduce un criterio estimativo per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima mono parametrica. Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS – International Valuations Standards) i metodi estimativi sono: * metodo di confronto diretto (market approach); * metodo finanziario (income approach); * metodo di costo (cost approach). Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima individuato nel Metodo Comparativo (market-comparative approach). Tale scelta è strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato e dei suoi dati di riferimento anche allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche peculiari. Il metodo comparativo usato altro non è il confronto del bene oggetto di valutazione con altri beni che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato. Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto: - la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare; - la rilevanza dei termini contrattuali della locazione; - il fattore tempo; - il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica; - il numero di compravendite confrontabili. Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima, lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile si è considerato la metodologia comparativa. Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del

mercato immobiliare. Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitative, produttivo, terziario ed uffici presso le varie Province e Comuni d'Italia in listini ove vengono custoditi i valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio nelle analisi del mercato locale. Ai fini della stima risultano rilevanti i dati ottenuti da indagine espletate nella circoscrizione della zona ove ubicato il bene oggetto della medesima procedura. Il valore da listino immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo trimestre 2023 riferita alla zona D3, per detta zona riporta un prezzo €/m² tra i 290,00 €/m² e 350,00 €/m² per Laboratori per arti e mestieri in normale stato di conservazione. Altri valori presi in considerazione da agenzia immobiliari quali: REQUOT si riscontra un valore tra i 430,00 €/m² ai 565,00 €/m²; Borsino Immobiliare valore tra i €/m² 229,00 ai 358,00 €/m²; Da quanto reperito ed analizzato, si ritiene opportuno nello specifico, adottare come criterio di stima il metodo sintetico/comparativo calcolando il valore di stima nel seguente modo: (V) valore di stima = "alla Superficie commerciale dell'immobile x il Prezzo di mercato a m² opportunamente adeguato ai Coefficienti di merito. I coefficienti presi in considerazione riguardano: 1) Ubicazione del manufatto; Tipologia; Utilizzo; Stato Conservativo e ecc. Nello specifico si procede alla media dei vari prezzi riscontrati (€ 320,00 + 293,50 + 497,50) / 3 = €/m² 370,33, prezzo medio. In riferimento a quanto innanzi analizzato, considerato un prezzo medio di 370,00 €/m² moltiplicato per i vari coefficienti di ragguagliato avremo il prezzo unitario al m² come di seguito rapportato: € 370,00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 0.97 x 0.85 x 0.95 x 1.05 x 0.90 x 0.95 x 0.97 x 0.95 x 0.95 x 1.00 x 1.00 = Vmeff 204,99 €/m² in c.t. 205,00 €/m²

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DELLE ENTRATE DI BENEVENTO TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE;

Uffici del registro di AGENZIA DELLE ENNTRATE DI BENEVENTO;

Ufficio tecnico di MORCONE (BN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE
QUOTAZIONE BORSINO IMMOBILIARE
BANCA DATI REquot;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/m² 370,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.903,23.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Corpo di Fabbrica	230,50	€ 205,00	€ 47.252,50
Area Scoperta	376,50	€ 205,00	€ 77.182,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.435,00
Per quanto descritto si ritiene opportuno presagire una detrazione del 16.50			€ -20.531,78
Valore corpo			€ 103.903,23
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.903,23
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.903,23

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	607,00	€ 103.903,23	€ 103.903,23

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 15.585,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.317,74

Allegati

1.0 ORTOFOTO	Pag. 3
1.1 Ortofoto Posizione Google Earth;	Pag. 3
1.2 Ortofoto della Zona Google Earth;	Pag. 4
2.0 DOCUMENTAZIONE CATASTALE	Pag. 5
2.1 Planimetria della zona Foglio di Mappa N. 56 P.IIa N. 946;	Pag. 5
2.2 Particolare Inquadramento Mappale della Zona;	Pag. 6
2.3 Visura Catastale Immobile Foglio N. 56 P.IIa 946;	Pag. 7
2.4 Visura Catastale Storica immobile Foglio N. 56 P.IIa 946; (Catasto Fabbricati)	Pag. 9
2.5 Visura Catastale Immobile Foglio N. 56 P.IIa 946; (Catasto Terreni)	Pag. 12
2.6 Visura Storica Catasto Terreni Immobile Foglio N. 56 P.IIa 946;	Pag. 18
2.7 Planimetria Unità Immobiliare Urbana Foglio N. 56 P.IIa 946;	Pag. 19
2.8 Rappresentazione in Planimetria delle difformità Catastali rilevate;	Pag. 21
3.0 ELABORATI GRAFICI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 22
3.1 Planimetria Lotto Piano Terra;	Pag. 22
3.2 Rappresentazione Grafica Planimetrica Unità Immobiliare Piano Terra;	Pag. 23
3.3 Prospetto riepilogativo superficie computo delle superficie commerciale in rapporto ai coefficienti di merito;	Pag. 24
3.4 Tabella per il calcolo delle superficie delle unità censite nella seguente categoria catastale;	Pag. 25
4.0 QUOTAZIONE IMMOBILIARE PERVENUTE	Pag. 26
4.1 Banca dati Quotazione Immobiliare Agenzia delle Entrate;	Pag. 26
4.2 Quotazione Immobiliare.it;	Pag. 27
4.3 Quotazione Immobiliare REquot;	Pag. 28
4.4 Valore Medio delle relative Quotazioni Immobiliari;	Pag. 29
4.5 Coefficienti Correttivi di Merito da applicare al valore medio m ² ;	Pag. 29
4.6 Adeguamento e revisione del Valore di stima del lotto:	Pag. 29
5.0 ELABORATI AUTORIZZATIVI REPERITI PRESSO UFFICIO TECNICO	Pag. 30
5.1 Richiesta Permesso di Costruire;	Pag. 30
5.2 Copia Permesso di Costruire N. 01 del 11/01/2006;	Pag. 32
5.3 Elaborati Grafici Permesso di Costruire N. 01 del 11/01/2004;	Pag. 35
5.4 DIA in Variante Prot. 10113/2006 del 03/10/2006;	Pag. 55
5.5 Grafici DIA in Variante Prot. 10113/06 del 03/10/2006;	Pag. 59
6.0 CORREDO FOTOGRAFICO UNITA' IMMOBILIAIRE	Pag. 87
6.1 Rappresentazione Fotografica Esterna del complesso Immobiliare;	Pag. 87
6.2 Rappresentazione Fotografica Interna Unità Immobiliare;	Pag. 89

7.0 ATTESTATO DESTINAZIONE URBANISTICO	Pag. 92
7.1 Stralcio Planimetrico ove ricade l'immobile;	Pag. 92
7.2 Norme di Attuazione come da Certificato Destinazione Urbanistico	Pag. 93
8.0 ISPEZIONE IPOTECARIE TELEMATICHE AGGIORNATE	Pag. 96
8.1 Nota N. 7394 del 08/08/1991;	Pag. 96
8.2 Nota N. 12268 del 18/12/1998;	Pag. 101
8.3 Nota N. 1226 del 24/01/2006;	Pag. 105
8.4 Nota N. 14970 del 17/10/2006;	Pag. 107
8.5 Nota N. 17998 del 14/12/2006;	Pag. 112
8.6 Nota N. 18469 del 14/12/2007;	Pag. 115
8.7 Nota N. 13281 del 12/12/2022;	Pag. 118
9.0 SITUAZIONE DI LOCAZIONE	Pag. 120
9.1 Copia Contratto di Fitto	Pag. 120
9.2 Comunicazione Recesso Contratto di Fitto	Pag. 127
9.3 Attestato Tributi Comune di Morcone	Pag. 129

Data generazione:
02/01/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Umberto Affusto

