

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Sebastian Limata
Codice fiscale: LMTSST86A02A783M
Email: sebastianlimata@yahoo.it
Pec: s.limata@conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: industriale

OMISSIS

Proprieta' 1/1,

sezione censuaria Durazzano foglio 8, particella 849

sezione censuaria Durazzanofoglio 8, particella 892

sezione censuaria Durazzanofoglio 8, particella 894

2. Stato di possesso

Bene: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

5 Comproprietari

.

Beni: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015



Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Campolopisco - zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" - Durazzano (BN) - 82015

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 45.616,2 €



Beni in **Durazzano (BN)**
Località/Frazione
zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D"
Campolopisco

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 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 07/09/1994 Pubblico ufficiale NOT. MUSTILLI L. Sede SANT'AGATA DE' GOTI (BN) Repertorio n. 1186 - UR Sede BENEVENTO (BN) Registrazione Volume 540 n. 9 registrato in data 03/03/1995 - Voltura n. 1443.1/1995 in atti dal 04/04/1997 FRAZIONAMENTO del 06/11/2009 Pratica n. BN0227902 in atti dal 06/11/2009 presentato il 06/11/2009 (n. 227902.1/2009) FRAZIONAMENTO del 25/05/2010 Pratica n. BN0109876 in atti dal 25/05/2010 presentato il 25/05/2010 (n. 109876.1/2010) Atto del 29/08/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI DURAZZANO Sede DURAZZANO (BN) Repertorio n. 94 registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 7413.1/2011 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 14/09/2011 Atto del 26/11/2012 Pubblico ufficiale COMUNE Sede DURAZZANO (BN) Repertorio n. 119 registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 11059.1/2012 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 19/12/2012 Atto del 04/04/2017 Pubblico ufficiale CALDERINI VINCENZO Sede MADDALONI (CE) Repertorio n. 5279 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3075.1/2017 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 18/04/2017

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

industriale sito in Durazzano (BN) CAP: 82015 frazione: zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" , località Campolopisco

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di *OMISSIS*

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***

Proprietà' 1/1 , sezione censuaria Durazzano, foglio 8, particella 849

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***

Proprietà' 1/1 , sezione censuaria Durazzano, foglio 8, particella 892

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ***OMISSIS***

Proprietà' 1/1 , sezione censuaria Durazzano, foglio 8, particella 894 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le particelle si trovano nell'area industriale zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D" del Comune di Durazzano, distano 500 metri dal centro urbano del paese, e sono facilmente raggiungibili. Complessivamente raggiungono l'estensione di 1934 metri quadrati, essendo contigue, rappresentano un solo lotto. Le particelle vengono identificate ai numeri 849 - 892 e 894 del foglio 8 del comune di Durazzano, di rispettivamente 121mq + 532mq + 1281mq.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Gode di un impianto eolico di 7 aerogeneratori pari a 14 MW installato nell'ottobre del 2005.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Sant'Agata de' Goti.

Attrazioni paesaggistiche: Ponte della valle di Durazzano.

Attrazioni storiche: Castello Ducale. Piazza Duomo e Cattedrale di Santa Maria Assunta di Sant'Agata de' Goti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: non è utilizzabile da subito, in quanto è presente materiale di risulta che deve essere rimosso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:

(vedi visure allegate)



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****industriale**

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:**industriale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di giunta comunale n.50 del 31.07.2020 è stato adottato il PUC.
Zona omogenea:	zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D"
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0.50
Altezza massima ammessa:	10 metri salvo manufatti speciali (silos, antenne.. etc)
Volume massimo ammesso:	400 metri cubi
Altro:	- Distanza dai confini minimo 7,50 metri - Distanza dagli edifici minimo 15 metri
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	la superficie da destinare a spazi pubblici ed unità collettive (verde pubblico o parcheggi) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **industriale** di cui al punto **A**

il lotto è formato da 3 particelle contigue per una estensione totale di 1934 metri quadri. Le particelle si trovano nell'area industriale del Comune di Durazzano località Campolopisco. Complessivamente raggiungono l'estensione di 1934 metri quadrati, essendo contigue, rappresentano un solo lotto ricadente in zona industriale P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) zona omogenea "D". Le particelle vengono identificate ai numeri 849 - 892 e 894 del foglio 8 del comune di Durazzano, di rispettivamente 121mq+ 532mq + 1281mq.

E' presente materiale di risulta per circa 50 metri cubi; con opportuna rimozione per il pieno utilizzo del bene. Il materiale di risulta non può essere distribuito poiché non omogeneo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia perfettamente pianeggiante

Tessitura prevalente franco, di medio impasto

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture erbacee non presenti

Colture arboree non presenti

Selvicolture non presenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è facilmente raggiungibile con una adeguata via d'accesso, si trova in area P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi) area omogenea "D"

Impianti:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato per la valutazione del prezzo dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha operato nell'ambito economico dello scambio come avviene in qualsiasi trattativa di mercato; ovvero l'incontro tra domanda e offerta.

Il valore di mercato di un bene, quindi, in un determinato tempo e luogo che ne determina il prezzo finale, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.



Nel caso specifico dei beni de quibus, è stato stimato un unico lotto dalle dimensioni di 1934 metriquadrati.

E' il caso di precisare che il prezzo di mercato di un immobile varia a seconda della forma di mercato ove l'unità immobiliare è collocata, a parità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di gruppi di offerta e di domanda, di localizzazione e di periodo di mercato. L'analisi del mercato immobiliare costituisce una fase del processo estimativo che conduce al giudizio di stima, pertanto, è necessario identificare e analizzare il sub-mercato reale ove ricade l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La stima del più probabile valore di mercato del bene è stata fatta utilizzando il procedimento per comparazione diretta con beni, ad esso simili, cioè appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, in questo caso non è stato necessario verificare compravendite sulla stessa piazza in tempi prossimi (tra i sei e i dodici mesi precedenti) al periodo cui fa riferimento la valutazione effettuata dallo scrivente. Né si sono eseguite delle ricerche mirate anche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche (Consulente immobiliare – Osservatorio Immobiliare, Agenzia del Territorio) al fine di individuare il valore di mercato. Il parametro della valutazione è il valore a mq quindi, alla luce di quanto su esposto si è proceduto nel modo seguente:

Considerato che sono presenti 3 particelle costituendo 1 lotto e considerato che non esistono beni simili per individuarne il valore, né tantomeno è possibile fare un confronto con comuni limitrofi (in quanto hanno altri servizi, altre collocazioni geografiche e altre potenzialità) Attraverso indagini di mercato è stato individuato un prezzo a mq stabilito da ordinanza comunale di 19 euro nell'anno 2009 per i lotti industriali.

Considerata la rivalutazione sui prezzi, e quindi gli interessi maturati negli anni viene moltiplicato il valore unitario per il coefficiente di 1,292 per un risultato di 24,55 €. (come da calcolo istat sulla rivaluta come da file allegato.)

Di conseguenza si moltiplicano i metri quadrati del lotto per il valore unitario: $1934 \times 24,55 \text{ €} = 47.234,2 \text{ €}$.

Considerato che sul fondo è presente materiale di risulta per circa 50 metri cubi e che per il corretto utilizzo del bene è necessaria la rimozione, si fa riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche "capitolo T" trasporti e movimentazioni, prezzario anno 2021 codice T.01.010.020.a come da file allegato, per un trasporto fino a km 10, considerato che nella zona di sono vari punti smaltimento.

Di conseguenza si moltiplica $32,36 \text{ €} \times 50 \text{ metri cubi} = 1.618 \text{ €}$ da sottrarre al prezzo dell'immobile, di conseguenza:

$47.234,2 \text{ €} - 1.618 \text{ €} = 45.616,2 \text{ €}$ è il valore finale.

Il valore unitario attribuito all'unità immobiliare, riferito al mq di superficie commerciale è di € 24,55.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Durazzano;

Ufficio tecnico di Durazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Durazzano;

Altre fonti di informazione: riviste del settore, siti specifici riguardati l'estimo generale, MANUALE DI ESTIMO NORMATIVA DI BASE. MATEMATICA FINANZIARIA. ESTIMO GENERALE, CIVILE, RURALE, LEGALE, AMBIENTALE E CATASTALE (Stefano Amicabile).



8.3 Valutazione corpi:**A. industriale**

Considerato che sono presenti 3 particelle costituendo 1 lotto e considerato che non esistono beni simili per individuarne il valore, né tantomeno è possibile fare un confronto con comuni limitrofi (in quanto hanno altri servizi, altre collocazioni geografiche e altre potenzialità) Attraverso indagini di mercato è stato individuato un prezzo a mq stabilito da ordinanza comunale di 19 euro nell'anno 2009.

Considerata la rivalutazione sui prezzi, e quindi gli interessi maturati negli anni viene moltiplicato il valore unitario per il coefficiente di 1,292 per un risultato di 24,55 €. (come da calcolo istat sulla rivaluta come da file allegato.)

Di conseguenza si moltiplicano i metri quadrati del lotto per il valore unitario: $1934 \times 24,55 \text{ €} = 47.234,2 \text{ €}$

Considerato che sul fondo è presente materiale di risulta per circa 50 metri cubi e che per il corretto utilizzo del bene è necessaria la rimozione, si fa riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche "capitolo T" trasporti e movimentazioni, prezzario anno 2021 codice T.01.010.020.a come da file allegato, per un trasporto fino a km 10, considerato che nella zona di sono vari punti smaltimento.

Di conseguenza si moltiplica $32,36 \text{ €} \times 50\text{m}^3 = 1.618 \text{ €}$ da sottrarre al prezzo dell'immobile, di conseguenza:

$47.234,2 \text{ €} - 1.618 \text{ €} = 45.616,2 \text{ €}$ è il valore finale.

Il valore unitario attribuito all'unità immobiliare, riferito al mq di superficie commerciale è di € 24,55.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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>
A	industriale	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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: **€ 45.616,2**

Data generazione:
17-01-2023

L'Esperto alla stima
Dott.Agr.mo Sebastian Limata



