

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Istituto per il Credito Sportivo**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **87/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. MICHELE MONTELEONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**RELAZIONE SOSTITUTIVA**

**Lotto 001 - Struttura sportiva**

**Piscina coperta inserita in un lotto recintato**

Esperto alla stima: arch. Rosanna Lorusso  
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Benevento al n° 268

c.f.: LRSRNN65L52A783T ---- p.iva 01008750620  
polizza professionale n° 013 00429125 – stipulata con GENERALI INA Assitalia

viale Mellusi n° 51 – 82100 Benevento

e mail : [arch.rosannalorusso@gmail.com](mailto:arch.rosannalorusso@gmail.com)  
pec: [rosanna.lorusso2@archiworldpec.it](mailto:rosanna.lorusso2@archiworldpec.it)

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]

OMISSIS,

foglio 17, particella 855,

indirizzo c.da Fontanelle , piano S1 - T, comune Pietrelcina,

categoria D/6, rendita € € 15.524,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato

**Corpo:** A

**Possesso:**

Occupato da OMISSIS,

con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2014 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Canone non congruo .

Registrato a Agenzia delle Entrate Benevento il 18/04/2014 ai nn.2746 vol. 3

Tipologia contratto: 6+6

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

Istituto per il Credito Sportivo

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato



**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Fontanelle - Pietrelcina (BN) - 82020

**Lotto:** 001 - Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato

**Valore complessivo intero:** € 2.781.000,00



Beni in **Pietrelcina (BN)**  
Località **Fontanelle**

**Lotto: 001**

**Struttura sportiva :Piscina coperta inserita in un lotto recintato**

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.**

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in frazione: Fontanelle**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSISI - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01338550625

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS,

foglio 17, particella 855, indirizzo c.da Fontanelle , piano S1 - T, comune Pietrelcina,  
categoria D/6, rendita € € 15.524,00

Derivante da:

1. Variazione nel classamento del 02/04/2021 Pratica n BN0072969 in atti dal 02/04/2012 \_

Variazione di classamento (n 6564. 1/2012);

2. COSTITUZIONE del 04/02/2011 Pratica n BN01220075 in atti dal 04/04/2011 COSTITUZIONE  
(n. 2791.1/2011)

Confini:

NORD: strada interna PIP

OVEST: strada interna PIP

SUD- \_SUD/ EST: strada ss 212

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla planimetria catastale è riportato anteriormente all'ingresso principale della struttura, posto sul prospetto longitudinale, un filtro d'ingresso. Detto filtro della superficie di circa mq 14,50, risulta essere autorizzato con titolo abilitativo, ma nello stato di fatto non è stato realizzato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione del filtro anteriore all'ingresso principale

Spese tecniche e Presentazione Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è inserito in un lotto dell'area PIP del comune di Pietrelcina, ubicato in posizione favorevole in quanto prospettante sulla strada ss 212. Detta strada è arteria di collegamento tra il capoluogo di provincia ed il paese di Pietrelcina dal quale dista circa km 1,5.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:**

Area P.I.P \_ Tessuto produttivo, commerciale , turistico -alberghiero\_

Area di sviluppo turistico con edilizia estensiva a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e poco distante dalla struttura è ubicata la fermata autobus extraurbano

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali/ industriale

**Importanti centri limitrofi:** Benevento.

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline del Fortore

**Attrazioni storiche:** Luoghi sacri di San Pio (Convento, Chiesa madre, ecc...).

**Principali collegamenti pubblici:**

Autolinee pubbliche che percorrono giornalmente la tratta per e da Benevento oltre che per e dai centri limitrofi del Fortore



## 3 STATO DI POSSESSO:

**Occupato da :**

OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2014 con pagamento cadenza mensile, Registrato a Agenzia delle Entrate Benevento il 18/04/2014 ai nn.2746 vol. 3

Tipologia contratto: 6+6

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Come indicato nella relazione per la verifica di congruità del canone redatta dalla scrivente esperto stimatore il canone NON è risultato congruo

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Si precisa che in data 08.03.2020 tra le parti è stata stipulata una scrittura privata che tra l'altro all'art 2: modifica art 5 del contratto di locazione del 2.1.2014 riporta:

" (...)

**Art. 2: modifica art. 5 del contratto di locazione del 2.1.2014.**

A modifica dell'art. 5 di quel contratto di locazione, le costituite pattuiscono che il pagamento del canone di locazione di €. 500,00, resterà sospeso dal mese di marzo 2020 fino alla effettiva riapertura e regolare svolgimento delle attività, specificando che eventuali riaperture momentanee non costituiranno motivo di pagamento del canone, rimanendo, però, a carico della locataria eventuali costi di gestione.

(...)"

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Istituto per il Credito Sportivo contro OMISSIS  
in data 19/12/2013 ai nn. 893;  
Importo ipoteca: € 2.490.000,00 - Importo capitale: € 1.245.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro OMISSIS in data  
05/12/2016 ai nn. 1185;  
Importo ipoteca: € 161.361,86 - Importo capitale: € 80.680,93.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro OMISSIS in data  
20/11/2019 ai nn. 974;  
Importo ipoteca: € 52.303,74 - Importo capitale: € 26.151,87.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro OMISSIS ai nn. 1039;  
Importo ipoteca: € 62.908,14 - Importo capitale: € 31.454,07.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Istituto per il Credito Sportivo contro OMISSIS  
iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento in data 09/09/2020 ai nn.7032/5338.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Trattandosi di struttura autonoma priva di parti comuni con terzi , non sussiste nessuna forma di gestione condominiale.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Le spese per la gestione e la manutenzione del complesso sportivo riguardano tutti i servizi necessari per il funzionamento dell'attività, quindi tutte le utenze per gas, elettricità, telefono, gli interventi per la manutenzione degli impianti ed in particolar modo della piscina, le pulizie ed igienizzazione dei vari reparti ed in specie quelli accessibili al pubblico, la manutenzione delle strutture e delle finiture a carattere periodico o annuale .

Per la risposta al quesito, la scrivente ha acquisito informazioni presso un referente della società conduttrice del complesso che ha riferito di una spesa media annua nell'ordine di circa € 150.000,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Al momento della stima non risultano particolari vincoli legati al bene in esame.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

Non essendo presente l'attestazione non è possibile indicarne l'indice.

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a Pietrelcina (Bn) il 9.09.-----

OMISSIS nata a Pietrelcina (Bn) il 24.06.-----

**proprietari ante ventennio al 29/03/2005**

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Giovanni Barricelli

in data 09/08/1970, ai nn. 80832/8619;

trascritto a Benevento in data 12/08/1970 ai nn. 6407.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 29/03/2005 al 13/12/2013 .

In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Segretario Comunale,

in data 29/03/2005 ai nn. 1590;

trascritto in data 20/04/2005 ai nn. 3530.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

dal 17/12/2013 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Antonio Germani,

in data 17/12/2013, ai nn. 14703/10432;

registrato a Roma in data 19/12/2013, ai nn. 30997;

trascritto a Benevento in data 19/12/2013, ai nn. 10290.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Deliberazione Giunta Comunale n. 303/2004

Intestazione: COMUNE DI PIETRELCINA

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lavori per la costruzione di una Piscina Comunale \_ approvazione Progetto Esecutivo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2004.

Numero pratica:

Deliberazione Giunta Comunale n. 6/2007

Intestazione: COMUNE DI PIETRELCINA

Tipo pratica: Variante in c.o. al Permesso a costruire

Per lavori: Lavori per la costruzione di una Piscina Comunale \_ approvazione della 1^ perizia in variante

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/01/2007.

Numero pratica:

Determinazione del Settore Area Tecnica n 21/2010

Intestazione: COMUNE DI PIETRELCINA

Tipo pratica: Variante in c.o. al Permesso a costruire

Per lavori: Lavori per la costruzione di una Piscina Comunale \_ approvazione perizia di variante finale

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/03/2010.

Numero pratica:

Permesso a costruire n 38/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori:

Progetto dei lavori per la redistribuzione degli interni e sistemazione esterna della Piscina Coperta alla



località Fontanelle.

Rilascio in data 15.10.2010 al n. di prot.8430/C

Numero pratica: SCIA in variante al PdC n 38/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante in c.o. al Permesso a costruire

Per lavori:

Progetto dei lavori per la redistribuzione degli interni e sistemazione esterna della Piscina Coperta alla località Fontanelle\_ VARIANTE

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/03/2011 al n. di prot. 2078

Agibilità:

1. Documentazione per "Segnalazione certificata per l'agibilità" prodotta in data 04.05.2018;
2. Integrazione documentazione de 01.06.2018 in riscontro alla nota del Comune di Pietrelcina del 17.05.2018 prot. n 5553

**7.1 Conformità edilizia:** Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	n 134 del 9.12.2015
Zona omogenea:	ZTO S - attrezzature private per lo sport
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 ZTO S - attrezzature private per lo sport 1. La ZTO S riguarda l'area della piscina comunale lungo la ss 212, a ridosso dell'area PIP. 2. La destinazione d'uso è strettamente connessa alle attività sportive già in essere. 3. Sull'edificio preesistente rispetto alla data di approvazione del PUC sono ammessi: - la manutenzione ordinaria; - la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia a parità di volume. 4. In tale zona il PUC si attua per intervento edilizio diretto.
Strumento urbanistico Adottato:	PUC
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 21 del 01.12.2016
Zona omogenea:	ZTO S - attrezzature private per lo sport
Norme tecniche di attuazione:	Art. 45 ZTO S - attrezzature private per lo sport 1. La ZTO S riguarda l'area della piscina comunale lungo la ss 212, a ridosso dell'area PIP. 2. La destinazione d'uso è strettamente connessa alle attività sportive già in essere. 3. Sull'edificio preesistente rispetto alla data di approvazione del PUC sono ammessi: - la manutenzione ordinaria; - la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia a parità di volume. 4. In tale zona il PUC si attua per intervento edilizio diretto.
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:	2,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m 7,50

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso





Volume massimo ammesso:	mc 14.920,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 7900

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione:

**Piscina coperta inserita in un lotto recintato  
[categoria Catastale D6]**

Il bene oggetto di stima è composto da una struttura adibita a piscina inserita in un'ampia area completamente recintata con pannelli in ferro tipo "orsogrill" montati su muro perimetrale in cls.

L'accesso al lotto è garantito attraverso i cancelli che sono posti sui due lati prospettanti sulle vie interne al PIP, mentre gli altri due fronti del lotto prospettano – quello più lungo sulla strada ss 212 e l'altro sulla proprietà confinante posta a quota inferiore rispetto al lotto in analisi.

La sistemazione esterna dell'area segue l'andamento del terreno, opportunamente organizzato tra aree destinate a parcheggio, marciapiedi e zone per il verde, dove trovano posto anche le centrali esterne per gli impianti. La struttura dove viene svolta l'attività natatoria si sviluppa su un unico livello posto in quota, mentre al piano seminterrato –il cui accesso è garantito da una rampa carrabile posta sul lato della struttura –è il locale tecnico dove sono collocati impianti legati alla funzionalità della piscina .

L'ingresso alla struttura per il pubblico è possibile attraverso 2 ingressi: uno posizionato sul prospetto principale e l'altro su uno dei fronti laterali , entrambi hanno accesso diretto alla hall.

La struttura è munita anche di un terzo ingresso posto sul fronte posteriore che accede direttamente alla parte riservata al personale e riservato ad essi.

L'edificio in analisi, per una semplificazione descrittiva, può essere suddiviso in n°6 blocchi:

- Blocco n° 1 ....Hall - Ingresso.....mq 122,80 – H = mt 3,40
- Blocco n° 2 .... Uffici- servizi igienici ....mq 93,00
- Blocco n° 3 ....Spogliatoi/infermeria...mq 216,50
- Blocco n° 4 ....Zona vasca .....mq 776,90 – H = mt 7,10 / mt 5,20
- Blocco n° 5 Tunnel collegamento.....mq 97,50
- Blocco n° 6.... Locale tecnico .....mq 231,00

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata dei singoli blocchi

Si precisa che il compendio viene costruito nel 2005, successivamente nell'anno 2010 viene rilasciata autorizzazione dal comune di Pietrelcina per un aumento di volumetria dato dalla realizzazione del corpo di col-



Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



legamento di cui al blocco n° 5) e per un filtro all'ingresso anteriore (detto filtro non è stato realizzato).

### **Blocco n° 1 ....HALL - INGRESSO**

Trattasi di un ampio spazio dove oltre ad essere gli ingressi alla struttura trova posto la sala d'attesa e l'accesso alle altre funzioni della struttura e un ingresso diretto dalla hall alla zona piscina (riservato al personale).

La hall prospetta con il lato lungo direttamente alla zona piscina dalla quale è divisa da un'ampia vetrata, attraverso la quale guardare tutta la zona della vasca.

Al soffitto è presente una controsoffittatura al cui interno è attraversata dagli impianti di illuminazione, riscaldamento e antincendio.

La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate.

Questo blocco gode di un buono stato di manutenzione e conservazione.

### **Blocco n° 2 .... UFFICI – servizi igienici per il pubblico**

Dalla zona hall si accede attraverso un collegamento interno al blocco dove sono posizionati i servizi igienici (con unico ingresso prospettante su anti wc dove sono i wc donna –uomo- disabili), gli uffici di cui uno con il front office per le relazioni all'utenza.

Detti ambienti sono areati e illuminati da finestre che non consentono l'affaccio in quanto posizionate nella parte alta della parete.

Per quanto attiene le rifiniture e lo stato di manutenzione sono le medesime di cui al punto precedente.

### **Blocco n° 3 ... SPOGLIATOI/INFERMERIA**

Continuando a percorrere il corridoio interno si accede al tunnel attraverso il quale si accede al blocco degli spogliatoi ed infermeria, i cui ingressi sono dal disimpegno posto centralmente agli spogliatoi.

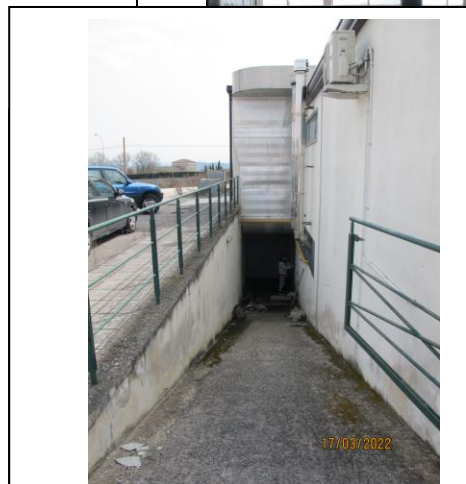
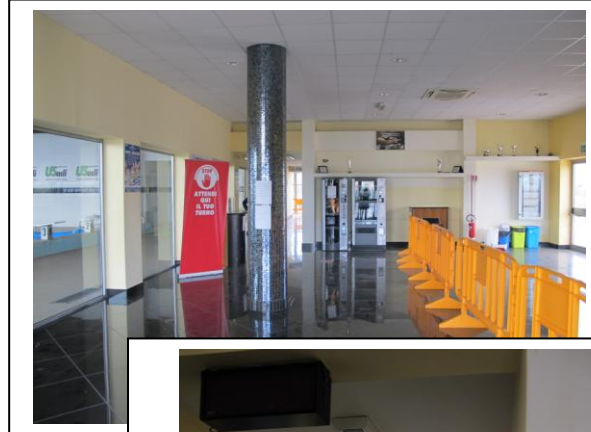
Gli spogliatoi sono divisi per sesso, speculari tra loro e rifiniti nella stessa maniera. Questi, le cui pareti sono rivestite da piastrelle, sono composti da un'area comune al cui interno sono ricavati n° 2 cabine, i wc, tra loro separati da pareti divisorie alte mt 2,10, e la zona docce le cui postazioni sono separate da pannelli in legno montati su struttura metallica.

I wc sono muniti di finestre posizionate nella parte superiore della parete ad altezza tale da non consentire l'affaccio all'esterno.

Attraverso un'area interna di passaggio, dove sono posizionate le docce necessarie prima dell'ingresso in acqua, si accede direttamente alla zona dove è la vasca.

Per quanto attiene il locale infermeria, munito di wc interno, ha le medesime rifiniture degli spogliatoi ed anch'esso accesso diretto alla zona della vasca.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate sulla parete che de-



Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



limita il blocco sul fronte prospettante il tunnel di collegamento delle area di umidità di risalita, dovute ad infiltrazioni provenienti probabilmente dalle docce al tempo di attività della piscina.

Nel suo insieme lo stato di conservazione, se pur buono, necessita di intervento di manutenzione.

#### **Blocco n° 4 ... ZONA VASCA**

Il blocco in oggetto, illuminato da ampie vetrate che prospettano sull'esterno, ospita la vasca del tipo a "sfioro" destinata all'attività.

Le superfici verticali non interessate dalle finestrate sono rifinite nella parte inferiore da piastrelle e quella superiore tinteggiata, la pavimentazione è con piastrelle antiscivolo.

Elemento caratterizzante questo blocco, oltre che di tutto il complesso nel suo insieme, è la copertura "curva" in legno lamellare, con travi in legno a vista, sorretta dai pilastri /tiranti in acciaio posizionati all'esterno sul fronte principale.



#### **Blocco n° 5 ... TUNNEL COLLEGAMENTO**

Il blocco in oggetto come il corpo ingresso sono stati realizzati in una fase successiva ed in ampliamento alla struttura principale.

Il tunnel di collegamento, realizzato con struttura in acciaio e vetro, è posizionato sul fronte posteriore ed unisce il blocco hall a quello degli spogliatoi.

All'interno dell'ampia vetrata è un altro ingresso di servizio alla struttura.

Al soffitto è presente una controsoffittatura al cui interno è attraversata dagli impianti.

La pavimentazione è in gres porcellanato

Questo blocco gode di un buono stato di manutenzione e conservazione.

#### **Blocco n° 6 ... LOCALE TECNICO**

Il locale è posizionato al piano seminterrato ed è ubicato in corrispondenza dei blocchi hall / uffici.

Detto locale è composto da n° 4 vani, dove in un vano è collocata la centrale per il trattamento aria acqua; nell'altro la centrale termica, nell'altro la vasca di compenso e l'altro ancora è adibito a locale clorazione.

L'accesso al piano seminterrato è attraverso una rampa carrabile di ripida pendenza.

In fase di sopralluogo gli ambienti sopra descritti sono risultati parzialmente allagati ( a causa delle acque meteorologiche che cadute in maniera copiosa e per assenza di corretta regimentazione sono defluite all'interno del locale), per tanto necessitano di intervento di manutenzione al fine di liberare gli stessi dalla presenza dell'acqua.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: 01338550625

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.968,00**

**Di cui :**

**Area coperta dalla struttura mq 1.191,60**

**Area esterna (parcheggi, area pavimentata, viabilità interna) mq 1.914,50**

**Area a verde mq 2.861,90**

L'unità immobiliare è composta da un livello fuori terra ed uno seminterrato;

Stato di manutenzione generale: buono.

Si evidenziano fenomeni di esfoliazione della pittura dovuta ad umidità di risalita al piede della parete perimetrale della zona spogliatoi – parete prospettante sul tunnel di collegamento

Il locale tecnico è risultato parzialmente allagato a causa dell'acque meteorologiche che copiose non sono de-

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



fluite correttamente nello scarico .

Gli inconvenienti evidenziati NON pregiudicano lo stato di conservazione del bene ma causati solo dalla mancata manutenzione dovuta alla inattività del compendio natatorio.

#### Caratteristiche descrittive:

La struttura dell'immobile in oggetto, ad eccezione del corpo di collegamento posto sul fronte posteriore realizzato in acciaio e vetro, è in cemento armato.

Le murature esterne sono realizzate in blocchi di spessore da 35 cm, mentre quelle interne in blocchi forati da cm 8.

La copertura dei blocchi di cui ai nn 1-2-3 è in latero cemento e ricoperta da guaina

La copertura del blocco vasca è in legno lamellare ricoperto da pannello in lamiera nell'estradosso, mentre quello del collegamento è realizzata con pannello sandwich di alluminio coibentato

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: area esterna
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010 - 2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità 37/08

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

##### 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 scrivente ha effettuato il calcolo della consistenza del bene prendendo a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, al lordo delle murature, determinata sulla base degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (che sono conformi allo stato dei luoghi), dai riscontri metrici eseguiti in sito, nonché sulla base degli estratti planimetrici e visure catastali, applicando alle stesse i coefficienti correttivi (in relazione allo stato di conservazione e vetustà del bene, il cui dettaglio dei coefficienti correttivi presi in considerazione –  $K_d \times K_s$  è riportato nella sezione dedicata alla stima del bene) al fine di ottenere la superficie commerciale ragguagliata (superficie equivalente), utile per la valutazione del bene.

Per quanto attiene le aree esterne si è considerata la superficie netta determinata anch'essa sulla base degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, dai riscontri metrici eseguiti in sito, nonché sulla base degli estratti planimetrici e visure catastali, applicando alle stesse i coefficiente correttivi, così come già indicato al punto precedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente ( $K_d \times K_s$ ).	Superficie equivalente
Blocco HALL	sup commerciale	122,80	0,86	105,61
Blocco UFFICI	sup. commerciale	93,00	0,86	79,98
Blocco SPOGLIATOI-INFERMERIA	sup. commerciale	216,50	0,82	176,88
Blocco PISCINA (vasca)	sup. commerciale	776,90	0,86	668,13
Blocco COLLEGAMENTO	sup. commerciale	97,50	0,91	88,73
(*) LOCALE TECNICO	sup. commerciale	231,00	0,77	178,79
AREA ESTERNA parcheggi e viabilità interna al lotto	sup reale netta	1.915,00	0,91	1.742,65
AREA ESTERNA verde	sup reale netta	2.800,00	0,91	2.548,00
		<b>6.268,70</b>		<b>5.603,33</b>

(\*) Si precisa che nel calcolo della superficie della tabella di cui sopra è stato considerato, anche se volume tecnico, il locale tecnico che è ubicato al piano seminterrato. Si è ritenuto comunque tener conto della sua superficie in quanto sarà considerata nel calcolo dei costi di ricostruzione.

**Accessori**

1. Recinzione esterna realizzata con muretto perimetrale in cls con sovrastante pannelli tipo orso grill
  2. Cancelli carrabili di accesso al lotto
- Valore a corpo: € 40.000,00

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

Essendo in presenza di un immobile con precisi vincoli urbanistici e di destinazione e non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, si ricade quindi nel caso per cui la dottrina estimativa ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conoscitivi di determinare il valore di mercato ricercato.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi e tenuto conto

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ritiene conveniente applicare il **metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione deprezzato.**

Tale metodo è basato sui costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex-novo, abbattendo tale valore in base allo stato di vetustà, dotazione tecnologica, efficienza energetica e manutenzione-conservazione dello stesso.

Quindi, per determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti di cui all'oggetto si è ricorsi, visto la particolarità del complesso immobiliare da valutare e la mancata presenza di immobili simili nella zona, al metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato).

In sintesi il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato/manufatto esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (tiene conto della vetustà) e svalutazione (tiene conto delle caratteristiche intrinseche - dotazione tecnologica, efficienza energetica e manutenzione -conservazione) del valore di costo a nuovo del fabbricato.

**La formula per calcolare il valore del costo di ricostruzione deprezzato è la seguente:**

$$V_f = V_a + (C \times K_d \times K_s)$$

dove

$V_f$  = valore del fabbricato /manufatto (area esterna compresa)

$V_a$  = valore dell'area

$C$  = [Costo di riproduzione del fabbricato/ accessorio + Costo sistemazioni esterna + Oneri professionali + oneri di Urbanizzazione + Utili dell'impresa]

$K_d$  = ... coefficiente di deprezzamento per vetustà

$K_s$  = ... coefficiente di " svalutazione " (stato di manutenzione e conservazione, qualità, tipologia, efficienza energetica, ecc.).

Premesso ciò si precisa che il coefficiente di deprezzamento per vetustà  $K_d$  è determinato analiticamente attraverso l'applicazione della formula:

$$D = \frac{[(N/Eu) \times 100 + 20]^2}{140} \text{ — } 2,86$$

dove:

$D$  = deprezzamento

$N$  = età del fabbricato (in anni)

$Eu$  = vita utile del fabbricato (media anni 60)

Per cui si procede con il determinare tutti gli elementi necessari per l'applicazione della formula :

### **1. VALORE DELL'AREA ( $V_a$ )**

Per una congrua valutazione del prezzo di mercato dell'area oggetto di stima, lo scrivente stimatore ha considerato la zona di ubicazione dell'immobile all'interno del paese, ha tenuto conto del mercato immobiliare del comune, della dinamicità del mercato in zona, delle caratteristiche intrinseche del bene stesso e del suo stato di conservazione, effettuando così una comparazione con le vendite di beni simili effettuati nella zona / comune dove è ubicato quello in analisi, rilevando che sono state effettuate (dati rilevati a due anni fa) vendite che oscillano tra un valore a min. €/mq 25,00 a max €/mq 40,00.

Atteso la particolarità del lotto, della crisi del mercato immobiliare degli ultimi anni, lo stato di conservazione, ubicazione e destinazione d'uso si ritiene congruo applicare un valore pari a €/mq 30,00.



Per il calcolo del valore complessivo dell'area "Va" si utilizza la superficie complessiva del lotto pari a mq 5.968,00.

Per tanto il valore dell'area oggetto di stima è:

$Va = mq\ 5.968,00 \times €/mq\ 30,00 = €\ 179.040,00$  ----- si arrotonda a **€ 179.000,00**

## **2. COSTO DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO (CR)**

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto da tabelle elaborate dalla Commissione Impianti Sportivi del CONI, nonché dal "Prezziario per Impianti Sportivi 2014 - Ed. DEI" applicando la dovuta percentuale d'incremento, approfondimento di fonti bibliografiche e da costi parametrici medi di beni simili a quelli in esame che tengono conto dei valori economici di mercato, relativi a strutture ed impianti sportivi di varie tipologie .

Il valore del costo parametrico medio che si ritiene congruo per le varie tipologie di fabbrica/manufatto viene riportato nella tabella sottostante.

Si precisa che il costo a mq è comprensivo anche dell'incidenza per le opere di scavo, movimenti terra, delle finiture / coperture e degli impianti (elettrico, riscaldamento, depurazione, trattamento acque ecc) , tenuto conto anche che per alcuni di essi, a causa del lungo periodo di inoperosità della struttura, sarà necessaria un 'idonea revisione per verificarne il corretto funzionamento.

<i>Destinazione</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>
Blocco n° 1_HALL	€/mq 1.100,00
Blocco n° 2_ UFFICI	€/mq 1.100,00
Blocco n°3	
SPOGLIATOI - INFERMERIA	€/mq 1.100,00
Blocco n°4 _PISCINA (vasca)	€/mq 2.000,00
Blocco n° 5_COLLEGAMENTO	€/mq 800,00
Blocco n° 6_	
LOCALE TECNICO	€/mq ..900,00
AREA ESTERNA	
Parcheggi / marciapiedi e viabilità interna al lotto	€/mq 60,00
AREA ESTERNA verde	€/mq 10,00

(Per il calcolo del valore complessivo riferito al Costo di Riproduzione "C" si utilizzerà la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile /manufatto)

## **3. COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (Kd) e di SVALUTAZIONE (Ks)**

Per il calcolo del coefficiente (Kd) di deprezzamento, si prevede come parametro base l'età del fabbrica/manufatto oggetto della valutazione, mentre nel caso del coefficiente di svalutazione (Ks) si tiene conto della tipologia, destinazione d'uso, grado di finitura, qualità, efficienza energetica, stato di conservazione e manutenzione.

I coefficienti di deprezzamento e svalutazione sono numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le valutazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

A) Si determina il Coefficiente di vetustà dei blocchi di cui ai nn 1,2,3,4, 7( hall – uffici-spogliatoio – vasca – loc. tecnico) realizzati con titolo del 2005 (età del fabbrica anni 17 -rispetto al 2022, anno della stima del bene).

La formula come precisato in precedenza è:



$$D = \frac{[(N/Eu) \times 100 + 20]^2}{140} \quad 2,86$$

Per cui:

$$D = \frac{[(17/60) \times 100 + 20]^2}{140} \quad 2,86 = 13,60\%$$

(13,60% = 0,136)

(1 - 0,136 = 0,86)

**Il cui coefficiente Kd è: 0,86**

B) Si determina il Coefficiente di vetustà del blocco di cui al n 5 (collegamento) realizzato con titolo del 2010 (età del fabbricato anni 12 -rispetto al 2022, anno della stima del bene),

Per cui:

$$D = \frac{[(12/60) \times 100 + 20]^2}{140} \quad 2,86 = 8,56\%$$

(8,56% = 0,0856)

(1 - 0,0856 = 0,91)

**Il coefficiente Kd è: 0,91**

Per quanto attiene il coefficiente di svalutazione **Ks**, considerato le premesse di cui sopra, si ha:

Blocco n 1 \_ Hall :.....Ks =1

Blocco n 2 \_ Uffici : .....Ks =1

Blocco n 3\_ Spogliatoi .....Ks= 0,95

Blocco n 4 \_ Piscina : .....Ks =1

Blocco n 5 \_ Tunnel : .....Ks =1

Blocco n 6 \_ Loc. Tec.:.....Ks = 0,80

### STIMA E VALUTAZIONE

Alla luce di quanto esposto, applicando i valori sopra individuati alle rispettive superfici ragguagliate, tenendo conto del coefficiente di differenziazione (vetustà e svalutazione per le caratteristiche intrinseche degli immobili/manufatti ), si procede a valutare i cespiti oggetto di stima:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Blocco n° 1 _HALL	105,61	€ 1.100,00	€ 116.171,00
Blocco n° 2 UFFICI - wc pubblico	79,98	€ 1.100,00	€ 87.978,00
Blocco n° 3 SPOGLIATOI-	176,88	€ 1.100,00	€ 194.568,00
Blocco n° 4 PISCINA (vasca)	668,13	€ 2.000,00	€ 1.336.260,00

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso





Blocco n°5			
COLLEGAMENTO	88,73	€ 800,00	€ 70.984,00
LOCALE TECNICO	178,79	€ 900,00	€ 160.911,00
AREA ESTERNA			
Parcheggi, viabilità interna al lotto e marc.	1.742,65	€ 60,00	€ 104.559,00
AREA ESTERNA verde	2.548,00	€ 10,00	€ 25.480,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.096.911,00</b>
Accessori (muretto recinzione / pannelli recinzione/ cancelli) _ a corpo .....		€	40.000,00
.....		<b>IN UNO</b>	<b>€ 2.136.911,00</b>

Ricordando che:

C= Costo dell'area (Ca) + Costo di costruzione dell'edificio /Accessorio (Cc) + Costo sistemazione esterna (Cse)+ Oneri professionali (Op) + Oneri urbanizzazione (Ou) + Utile dell'impresa (Ui)

Avendo definito il

C.a. = € 179.000,00;

C. c. + C.s.e.= € 2.136.911,00

Si procede con la determinazione dei restanti importi:

Oneri professionali (10% dell'importo dei lavori) = € 213.691,10;

Oneri urbanizzazione .....= € 40.000,00;

Utili impresa (10% dell'importo dei lavori) .....= € 213.691,10

Per cui

C = € (2.136.911,00 + 213.691,10 + 40.000,00 + 213.691,10) = € 2.603.093,20

Pertanto il Valore finale dell'immobile sarà così determinato:

Vf = (Valore area + valore dei beni allo stato d'uso)

**Vf = € (179.000,00 + 2.603.093,20) = € 2.782.093,20 che si arrotonda a € 2.782.000,00**

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	PISCINA COPERTA inserita in un lotto recintato	5.603,33	<b>€ 2.782.000,00</b>	<b>€ 2.782.000,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso



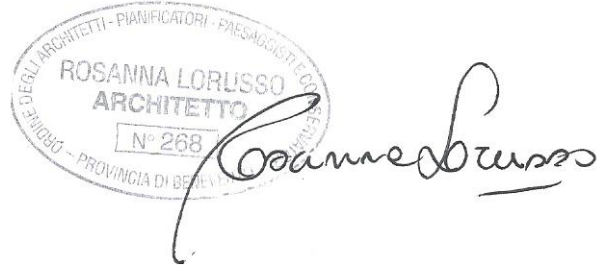
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 2.781.000,00

Data generazione:

Benevento 05.04-2022

L'Esperto alla stima  
**arch. Rosanna Lorusso**



---

Esperto alla stima arch. Rosanna Lorusso

